GEMEENTE
STICHTSE VECHT

Bestemmingsplan
Harmonieplein Maarssen-Dorp

Februari 2020	*Vastgesteld*	BJZ.nu ruimtelijke ordening en projectrealisatie

Bestemmingsplan

“Harmonieplein Kindcentrum 0-12 jaar”

Bestemmingsplan:	“Harmonieplein Kindcentrum 0-12 jaar”
IDN:	“NL.IMRO.1904.BPHarmplKindcenMRS-VG01”
Status:	Vastgesteld
Datum:	Februari 2020

BJZ.nu
ruimtelijke plannen en advies

Dokter van Deenweg 13
8025 BP Zwolle

Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

T: 0546 - 45 44 66
E: info@bjz.nu
I: www.bjz.nu

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1 INLEIDING 6

1.1 ALGEMEEN (AANLEIDING EN DOELSTELLING) 6
1.2 LIGGING EN BEGRENZING VAN HET PLANGEBIED 7
1.3 VIGERENDE BESTEMMINGSPLANNEN 9
1.4 LEESWIJZER 10

HOOFDSTUK 2 ANALYSE PLANGEBIED 11

2.1 ONTSTAANSGESCHIEDENIS EN HISTORIE 11
2.2 BESTAANDE STRUCTUUR 12

HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADERS 13

3.1 RIJKSBELEID 13
3.2 PROVINCIAAL BELEID 18
3.3 GEMEENTELIJK BELEID 20

HOOFDSTUK 4 VISIE EN UITGANGSPUNTEN 28

4.1 GEBIEDSVISIE 28
4.2 LOCATIE SPECIFIEKE ONTWIKKELINGEN 29

HOOFDSTUK 5 ONDERZOEKEN 35

5.1 BODEMKWALITEIT 35
5.2 GELUID 36
5.3 LUCHTKWALITEIT 38
5.4 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING 45
5.5 EXTERNE VEILIGHEID 55
5.6 CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE 57
5.7 FLORA EN FAUNA 61
5.7 WATER 65
5.8 PARKEREN EN VERKEER 70
5.9 DUURZAAMHEID 75
5.10 ZONNESTUDIE 77
5.11 BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE 78

HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING 80

6.1 INLEIDING 80
6.2 OPZET VAN DE REGELS 80
6.3 VERANTWOORDING VAN DE REGELS 81

HOOFDSTUK 7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID 84

HOOFDSTUK 8 VOOROVERLEG EN INSPRAAK 85

8.1 VOOROVERLEG 85
8.2 INSPRAAK 85

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING 87

BIJLAGE 1 STEDENBOUWKUNDIG PLAN 88
BIJLAGE 2 VERKENNEND BODEM- EN ASBESTBODEMONDERZOEK 89
BIJLAGE 3 AFPERKEND (AANVULLEND) BODEMONDERZOEK 90
BIJLAGE 4 ASBESTINVENTARISATIERAPPORT BIBLIOTHEEK 91
BIJLAGE 5 AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEER HARMONIEPLEIN 92

Bijlage 6 Akoestisch onderzoek Kindcentrum 2019 93
Bijlage 7 Actualiserend akoestisch onderzoek Kindcentrum 2020 94
Bijlage 8 Memo functies Harmonieplein Maarssen 95
Bijlage 9 Akoestisch onderzoek terrassen Harmonieplein 96
Bijlage 10 Advies evenementen Harmonieplein 97
Bijlage 11 Memo geluid muziekschool op Harmonieplein 98
Bijlage 12 Archeologisch onderzoek 99
Bijlage 13 Natuurtoets 2016 100
Bijlage 14 Quickscan flora en fauna 2018 101
Bijlage 15 Onderzoek stikstofdepositie Kindcentrum 102
Bijlage 16 Onderzoek stikstofdepositie Zuidblok 103
Bijlage 17 Onderzoek stikstofdepositie Noordblok 104
Bijlage 18 Veldonderzoek gierzwaluw en vleermuizen 105
Bijlage 19 Inventarisatie leefgebied huismus 106
Bijlage 20 BEA paardenkastanje Harmonieplein 107
Bijlage 21 Bemalingsadvies 108
Bijlage 22 Parkeerstudie Harmonieplein 109
Bijlage 23 Verkeersonderzoek Harmonieplein 110
Bijlage 24 Zonnestudie 111
Bijlage 25 Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r. 112

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Algemeen (aanleiding en doelstelling)

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op het Harmonieplein, gelegen in het hart van Maarssen-dorp. De gemeenteraad heeft op 7 maart 2017, na een uitgebreid participatief traject, ingestemd met het stedenbouwkundig plan "Harmonieplein". Het stedenbouwkundig plan vormt de basis voor de bestemmingsplannen die in deelfases worden uitgewerkt.

Doel is om het gebied te ontwikkelen tot een aantrekkelijke plek met verschillende centrumfuncties zoals wonen, onderwijs, cultuur, lichte horeca (daghoreca of restaurant), dienstverlening en andere maatschappelijke voorzieningen. Daarnaast is het streven een aantrekkelijk dorpsplein te maken met speelvoorzieningen en waar leuke activiteiten kunnen worden georganiseerd. Door te kiezen voor één grote open ruimte (het nieuwe plein) in plaats van versnipperde ruimtes ontstaat een rustiger en logischer straatbeeld dan nu het geval is.

De nieuwe inrichting van het gebied in combinatie met extra woningen en moderne toekomstbestendige huisvesting voor onderwijs, kinderdagopvang en bibliotheek zijn zeer gewenst. De gebiedsontwikkeling levert een ruimtelijke én functionele verbetering op voor dit deel van het centrum van Maarssen-dorp. Daarnaast kunnen we door het samenvoegen van functies en efficiënt dubbelgebruik, de grondopbrengsten maximaliseren en de exploitatie van de maatschappelijke functies verbeteren.

De bestaande bebouwing van de bibliotheek, theater 't Zand, de twee basisscholen en de aanbouw van het Groene Kruisgebouw zijn sterk verouderd en voldoen niet meer aan de wettelijke eisen en wensen van nu. Daarnaast is de behoefte aan een theater van deze omvang niet langer aanwezig en staat het gebouw leeg. Dit in tegenstelling tot de grote behoefte aan nieuwe woningen. Ook de niet bebouwde ruimtes tussen de bovengenoemde bebouwing komen in aanmerking voor een facelift.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de effecten van deze gebiedsontwikkeling op de bestaande omgeving uitvoerig onderzocht en verwerkt in de toelichting van dit bestemmingsplan. De onderzoeken tonen aan dat voldaan wordt aan de gestelde (wettelijke) normen en richtlijnen en dat de ontwikkeling daarmee voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Ook wordt voldaan aan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Middels de onderzoeken is aangetoond dat de ontwikkeling uitvoerbaar is.

Het functionele programma van de verschillende deelgebieden

Het stedenbouwkundig plan is uitgewerkt naar een Nota van uitgangspunten en daarna naar drie ontwerpbestemmingsplannen met één gezamenlijke toelichting. Op deze manier blijft de integrale afweging voor iedereen inzichtelijk, ondanks dat plannen procedureel een ander tijdspad kunnen bewandelen.

De deelplannen hebben elk een eigen functioneel programma:

1. KC – Kindcentrum 0-12 jaar (deelgebied 1); een bouwenvelop voor het realiseren van een nieuw kindcentrum waarin worden gehuisvest: twee basisscholen, peuterspeelzaal, kinderopvang en BSO, met een gymzaal, een (semi-openbaar) schoolplein, een speelplein voor de kinderen van 0-4 jaar, voldoende parkeerplaatsen (ook voor minder validen) voor auto's en fietsen en speciale verkeersvoorzieningen om het halen en brengen van kinderen efficiënt en veilig te laten verlopen. Opgemerkt wordt dat in dit deelgebied tevens gronden aan de tuin van woning Bolensteinsestraat 19 worden toegevoegd;
2. Zuidelijk bouwblok (deelgebied 2); een bouwenvelop voor 36 woningen met zorg, 4 grondgebonden koop woningen, herstel van de bestaande karakteristieke villa aan de Gaslaan tot woning en 9 koop appartementen met in de plint een centrumfunctie. De bovengenoemde zorgwoningen vallen binnen de categorie sociale huur (24 stuks) en middenhuur (12 stuks). Daarnaast worden er voldoende parkeerplaatsen (ook voor minder validen) gerealiseerd op eigen terrein aan de achterzijde van de bebouwing en in het openbaar gebied.
3. Noordelijk bouwblok (deelgebied 3); voorlopige invulling bestaande uit ca. 31 koop appartementen, lichte vorm van horeca, maatschappelijke functies, zoals een bibliotheek en voldoende (openbare) parkeergelegenheid. Binnen dit deelgebied zijn maatschappelijke voorzieningen gepland op de begane grond (plint). Het Noordblok kan qua invulling nog wijzigen omdat de aanbestedingsprocedure

nog moet worden doorlopen en er ontwikkelingen rond het Noordblok zijn die invloed hebben op de invulling. In alle onderzoeken is de voorlopige invulling van het Noordblok wel meegenomen om een integraal beeld te krijgen van de impact op de omgeving.

4. Het dorpsplein en de rest van de openbare ruimte (deelgebied 3); een aantrekkelijk, duurzaam ingericht en levendig dorpsplein met een minimale breedte 25 meter, dat geschikt is voor zonnige horecaterrassen, spelende kinderen, markten, evenementen en festivals. Er is aandacht voor de opvang van regenwater en de aanleg van aantrekkelijk groen. Ook is er aandacht voor minder validen en het stallen van fietsen. De monumentale paardenkastanjeboom op het schoolplein van basisschool Het Kompas wordt behouden en zal zorgvuldig worden ingepast in de nieuwe openbare ruimte. Waar mogelijk worden extra parkeerplaatsen (dus bovenop de gestelde norm van de ontwikkeling) gerealiseerd voor het centrum van Maarssen.

Voor de leesbaarheid is in afbeelding 1.1 een indicatieve inrichtingstekening van de deelplannen opgenomen.

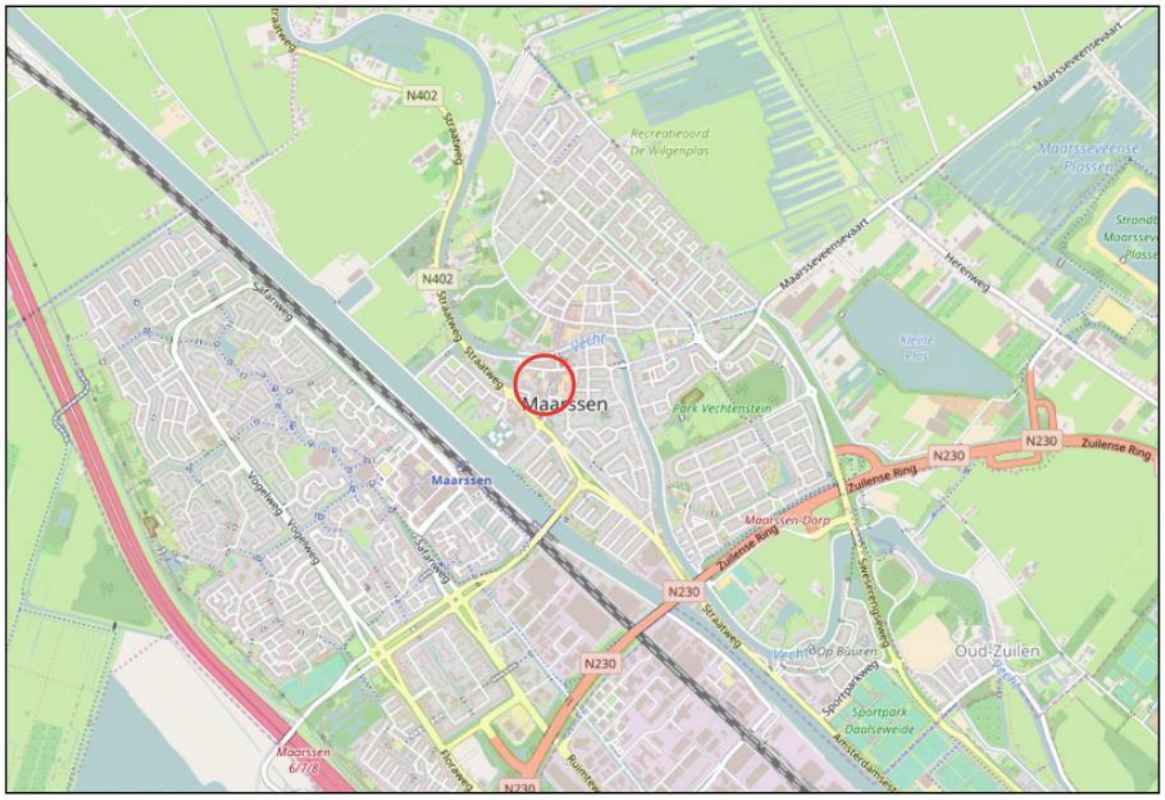
Afbeelding 1.1: Indicatieve inrichting Harmonieplein (Bron: Stedenbouwkundig plan Harmonieplein, gemeente Stichtse Vecht)

Op basis van het geldende bestemmingsplan 'Maarssen aan de Vecht' is het realiseren van de hiervoor genoemde deelplannen niet mogelijk. Een herziening van het bestemmingsplan is daarom noodzakelijk.

De fasering van de drie deelgebieden loopt niet gelijk op. Om te voorkomen dat het ene deelgebied onnodig wordt vertraagt door het proces van het andere deelgebied is er voor gekozen om voor elk deelgebied een apart bestemmingsplan te maken. Aangezien het hier een gebiedsontwikkeling betreft waar de deelgebieden een grote samenhang kennen zijn alle onderzoeken wel integraal benadert. De toelichtingen van de verschillende bestemmingsplannen zijn daarom nagenoeg gelijk.

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het totale plangebied van de drie deelgebieden is gelegen in het hart van Maarssen-dorp en omvat het Harmonieplein evenals de daaraan grenzende bebouwing. In afbeelding 1.2 is de ligging van het plangebied in de kern Maarssen-Dorp en ten opzichte van de directe omgeving weergegeven. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeeldingen.

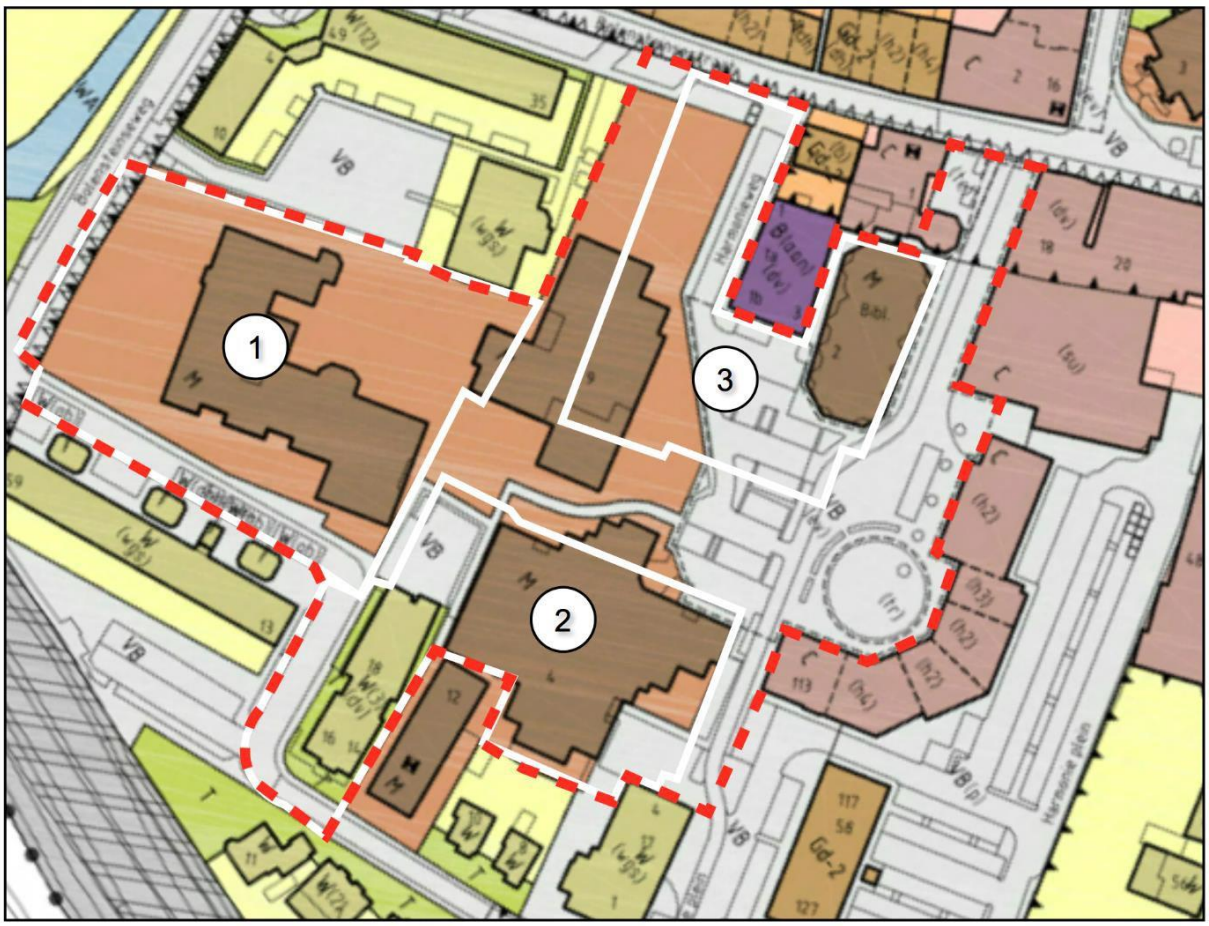


Afbeelding 1.2 Ligging van het plangebied in Maarssen-Dorp (Bron: Kadaster)

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

1.3.1 Algemeen

Het totale plangebied van alle drie de deelgebieden is gelegen binnen de planbegrenzing van het bestemmingsplan 'Maarssen aan de Vecht'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Maarssen op 1 juli 2008. Hierna is een uitsnede van de planverbeelding behorende bij dit bestemmingsplan opgenomen.



Afbeelding 1.3: Uitsnede geldend bestemmingsplan (Bron: gemeente Stichtse Vecht)

De bestaande gebouwen in het plangebied hebben overwegend een maatschappelijke bestemming. Uitsluitend de woning aan de Gaslaan 16-18 (Groene kruis gebouw) is van een andere bestemming voorzien, te weten een woonbestemming met een aanduiding "dienstverlening".

1.3.2 Strijdigheid

Het realiseren van de in de aanleiding beschreven ontwikkelingen zijn niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan vanwege het ontbreken van de gebruiks- en bouwmogelijkheden. Met de bestemmingsplannen wordt het juridisch planologisch kader geboden om de voorgenomen ontwikkelingen te kunnen realiseren. Na het onherroepelijk worden van de bestemmingsplannen zal het geldend bestemmingsplan 'Maarssen aan de Vecht' voor dat betreffende deelgebied komen te vervallen en worden vervangen door het nieuwe planologisch kader.

1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een analyse van het plangebied gegeven.

In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, de provincie Utrecht en de gemeente Stichtse Vecht beschreven.

Hoofdstuk 4 bevat de visie en uitgangspunten van het plan.

In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieu- en omgevingsaspecten de revue.

In de hoofdstukken 6 en 7 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 8 omvat een beschrijving van het vooroverleg en de inspraak.

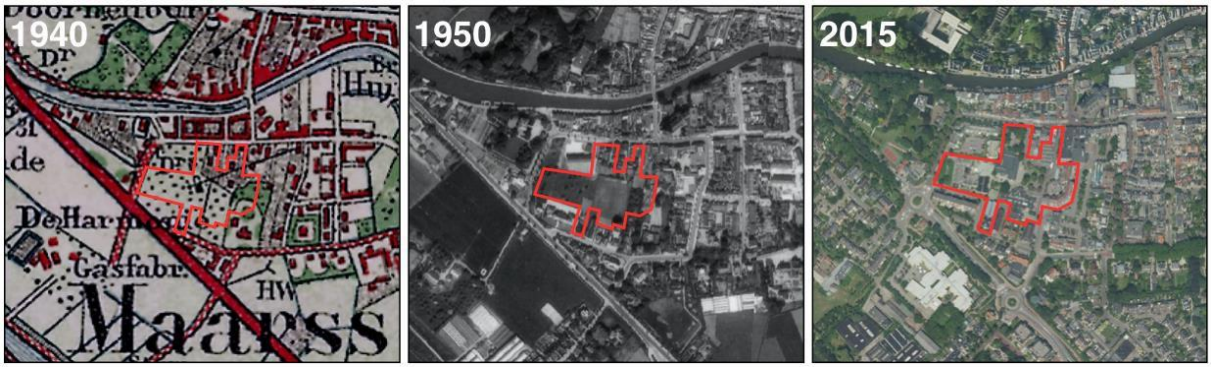
HOOFDSTUK 2 ANALYSE PLANGEBIED

2.1 Ontstaansgeschiedenis en historie

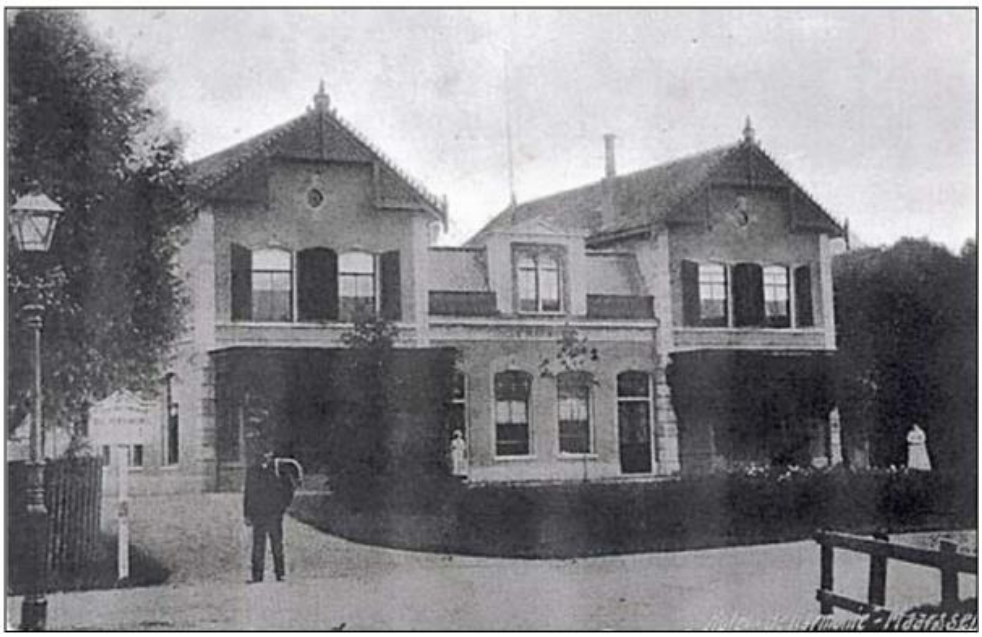
In de dorpskern van Maarssen-Dorp kunnen verschillende deelgebieden worden onderscheiden. De differentiatie is gemaakt op grond van de volgende tijdsperiodes waarin de stedenbouwkundige opzet en een groot deel van de bebouwing tot stand is gekomen:

- periode vóór 1850;
- periode van 1850 tot 1940;
- periode na 1940.

Het Harmonieplein is gerealiseerd in de jaren zeventig. Het Harmonieplein dankt zijn naam aan het vroegere Café Restaurant 'de Harmonie'. De stedenbouwkundige opzet is gedicteerd door de eisen die aan de afwikkeling van autoverkeer en parkeren werden gesteld. Door de hierdoor vrij in de ruimte staande gebouwen ontbreekt een samenhangende stedenbouwkundige opzet. Met betrekking tot de bebouwingsstructuur valt het Harmonieplein op vanwege de lage ruimtelijke kwaliteit. In afbeelding 2.1 zijn enkele historische topografische kaarten/luchtfoto’s van het gebied opgenomen. Afbeelding 2.2 omvat een historische foto van het vroegere café restaurant ‘de Harmonie’.



Afbeelding 2.1 Historische kaarten/luchtfoto’s uit 1940, 1950 en 2015 (Bron: Provincie Utrecht)



Afbeelding 2.2 Historische foto Café Restaurant 'de Harmonie' (Bron: Historische Kring)

Bij Koninklijk Besluit (KB) van 27 augustus 1962 is een deel van de dorpscentrum van Maarssen aangewezen als beschermd dorpsgezicht in de zin van de Monumentenwet (tegenwoordig Erfgoedwet). Het plangebied is, vanwege de relatief recente bouw en de beperkte ruimtelijke kwaliteit, buiten de begrenzing van zowel het rijks- als gemeentelijk beschermd dorpsgezicht gehouden.

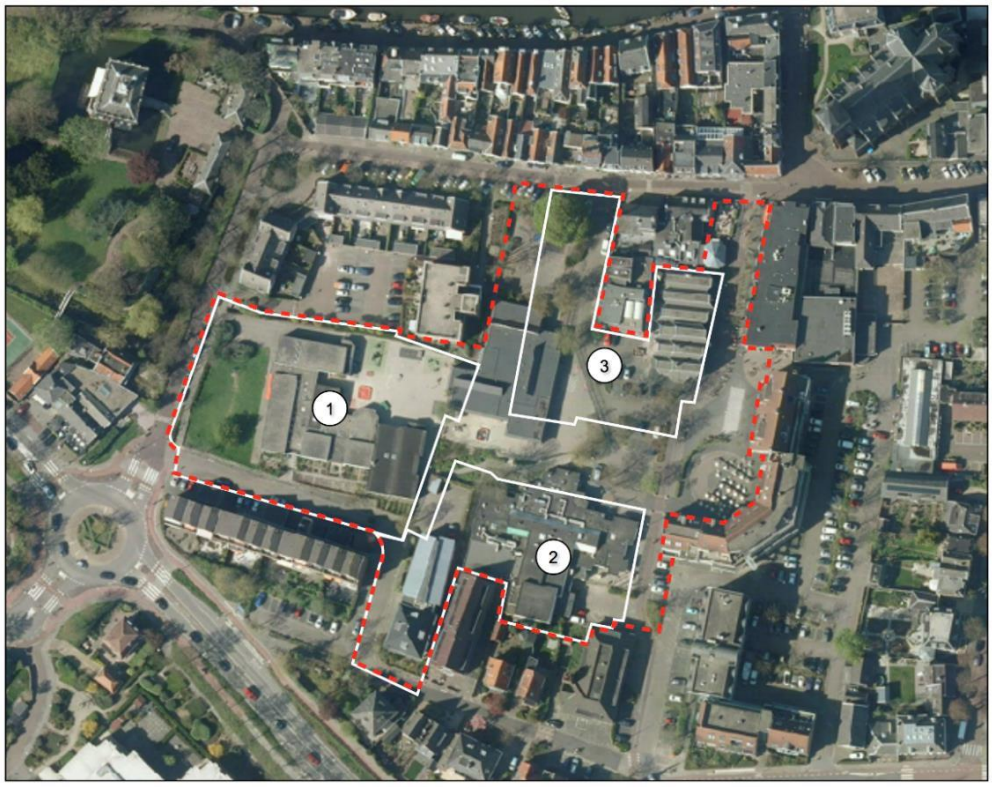
2.2 Bestaande structuur

Het plangebied is gelegen in het hart van Maarssen-dorp en omvat het Harmonieplein evenals de daaraan grenzende bebouwing. Het plangebied ligt globaal tussen de Bolensteinsestraat, het Harmonieplein, de Gaslaan en de Bolensteinseweg.

Het plangebied is momenteel grotendeels bebouwd, waarbij het merendeel maatschappelijke voorzieningen betreffen. Zo zijn er binnen het plangebied onder meer twee basisscholen, kinder- en naschoolse opvang, een peuterspeelzaal, theater/partycentrum 't Zand en Bibliotheek Maarssendorp gevestigd. Daarnaast ligt binnen het plangebied een woning (Gaslaan 16, het Groene Kruis gebouw) waar een maatschappelijke voorziening in is gevestigd. De overige tussenliggende gronden zijn ingericht als groen, tuin, terras, weg, voetgangersgebied en parkeervoorziening en geven een versnipperd beeld.

Direct aangrenzend ten oosten van het plangebied bevindt zich het 'haakgebouw' waarin diverse centrumfuncties, overwegend horecavoorzieningen, zijn gevestigd. Hier ligt ook een kantorencomplex dat zeer recent is herbestemd tot appartementen en maatschappelijke voorzieningen. Aan de Gaslaan ten zuiden van het plangebied liggen een aantal grondgebonden woningen, een appartementencomplex van woningbouwvereniging Portaal, de muziekschool en kerkcentrum Open Hof. Daarnaast wordt op de kop van de Gaslaan op de locatie van de voormalige brandweergarage een nieuw appartementencomplexgerealiseerd. Ten noorden van het plangebied ligt de Bolensteinsestraat met een afwisseling van woningen en centrumfuncties waaronder horeca. Ten westen van het plangebied liggen de monumentale Buitenplaats Bolenstein, een woning en horecagelegenheid.

Het plangebied wordt hierna weergegeven met een rode belijning. Daarnaast zijn de individuele deelplannen aangegeven met de witte omlijningen. Opgemerkt wordt dat de openbare ruimte binnen de rode omlijning wordt meegenomen in het deelplan voor het Noordblok (3).



Afbeelding 2.3 Weergave plangebied (Bron luchtfoto: provincie Utrecht)

HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADERS

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven. Wel willen we er op wijzen dat dit jaar een aantal belangrijke nieuwe nota's worden opgesteld en vastgesteld, waaronder de Nationale OmgevingsVisie (NOVI) en de Provinciale Omgevingsvisie (POVI). Deze documenten vormen de basis voor de gemeentelijke Omgevingsvisie en hangen samen met de nieuwe Omgevingswet die naar verwachting in 2021 in werking zal treden. Voor zover wij de ontwerp en concept documenten hebben kunnen beoordelen zijn de plannen voor het Harmonieplein hiermee in overeenstemming. Aangezien bovengenoemde documenten nog niet zijn vastgesteld moeten wij voor dit bestemmingsplan de nu nog geldende beleidsstukken opnemen als formeel toetsingskader.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

3.1.1.1 Algemeen

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken in onder andere de Agenda Landschap en de Agenda Vitaal Platteland. Daarmee wordt de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

3.1.1.2 Rijksdoelen en regionale opgaven

In de SVIR heeft het Rijk drie rijksdoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de drie rijksdoelen worden de 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Opgaven van nationaal belang in de provincie Utrecht zijn:

- Het goed laten functioneren van de 'draaischijf' Nederland (weg, spoorweg en vaarweg) inclusief een goed regionaal openbaar vervoer en het uitvoeren van het Programma Hoogfrequent Spoorvervoer
- Versterking van de primaire waterkeringen (hoogwaterbeschermingsprogramma) en het samen met decentrale overheden uitvoeren van het gebiedsgerichte deelprogramma Rivieren (Lek en Neder-Rijn) van het Deltaprogramma;
- Het samenwerken met decentrale overheden in de generieke deelprogramma's Veiligheid, Zoet water en Nieuwbouw en Herstructurering van het Deltaprogramma;
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000-gebieden;
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenergienetwerk (380 kV) en het indien nodig ruimtelijk accommoderen van de inzet van de regio op geothermie (waaronder warmtekoudeopslag) in de ondergrond;
- Het op lange termijn stimuleren van regionale ontwikkeling van de A12-zone.

3.1.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigt en geoptimaliseerd instrument.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en 'stedelijke ontwikkeling'.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

<u>bestaand stedelijk gebied</u>: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

<u>stedelijke ontwikkeling:</u> ´ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.´

Bij het beschrijven van de behoefte dient te worden uitgegaan van het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling (de komende tien jaar, zijnde de looptijd van het bestemmingsplan) verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

3.1.1.4 Toetsing van het initiatief aan het rijksbeleid

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. De voorgenomen ontwikkeling raakt geen rijksbelangen als opgenomen in de structuurvisie.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna 'Ladder') is van toepassing op bestemmingsplannen, uitwerkings- en wijzigingsplannen en omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 sub c in samenhang met artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wabo.

Hierna wordt de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan de van belang zijnde onderdelen.

<u>Is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling?</u>

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Voor woningbouwlocaties geldt bijvoorbeeld vanaf twaalf woningen dat sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het realiseren van maatschappelijke voorzieningen, (zorg)woningen (meer dan 12) en horeca. Daarnaast biedt het plan de mogelijkheid tot het realiseren van dienstverlenende bedrijven. Gelet op het feit dat deze functies worden gerealiseerd door herontwikkeling dient het plan te worden beschouwd als zijnde een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

<u>Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?</u>

Wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, moet de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving van de behoefte aan de woningen die mogelijk worden gemaakt bevatten. De behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de woningbouwontwikkeling. De aard en omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen.

Voorliggend plan voorziet onder meer in het realiseren van een kindcentrum, woningen en centrumfuncties. Gelet op de aard en omvang van de hiervoor genoemde functies alsmede de stedelijke opgave ten aanzien van woningbouw (lokale behoefte) kan het ruimtelijk verzorgingsgebied worden beperkt tot de gemeente Stichtse Vecht.

Beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling

Hierna wordt per functie de behoefte nader onderbouwd.

(Sociale zorg-) woningen

De gemeenteraad heeft op 17 december 2019 de geactualiseerde Woonvisie vastgesteld. In dit document zijn prognoses opgenomen ten aanzien van de woningbehoefte alsmede concrete beleidsambities.

Deze geactualiseerde Woonvisie is gestoeld op de meest actuele cijfers uit het regionale woningbehoefteonderzoek van eind 2018. Belangrijke uitgangspunten zijn hierbij: duurzaamheid (aardgasvrij en energieneutraal wonen), experimentele en alternatieve woonvormen, aanbod van starterswoningen en levensloopbestendige woningen en bevordering van de doorstroming. Er moet sprake zijn van een goede mix van sociale huur, middenhuur en betaalbare koop met een diversiteit aan doelgroepen om de leefbaarheid in de wijken te bevorderen. De inwoners met een middeninkomen krijgen extra aandacht in deze actualisatie. Zij vallen vaak tussen wal en schip, verdienen te veel voor een sociale huurwoning en te weinig voor een vrije sector huurwoning. Daarbij komt dat het aanbod in de categorie middenhuur zeer beperkt is. Het uitgangspunt bij nieuwbouw is een woonprogramma van minimaal 30% sociale huur opleggen en bij grote ontwikkelingen (van meer dan 25 woningen) tevens 20% middenhuur opleggen. De ambities ten aanzien van duurzaamheid zijn binnen Stichtse Vecht zeer hoog maar ook wettelijk is het verplicht om (bestaande) woningen aardgasvrij en nieuwbouwwoningen energieneutraal te maken. De gebiedsontwikkeling Harmonieplein is niet strijdig met de geactualiseerde Woonvisie.

Hierna wordt ingegaan op de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan (sociale zorg-) woningen.

Kwantitatieve behoefte

De gemeente Stichtse Vecht streeft ernaar om in een tijdsbestek van 5 jaar de woningvoorraad voldoende uit te breiden om passend wonen voor iedereen in Stichtse Vecht mogelijk te maken, rekening houdend met een dalende gemiddelde woningbezetting en de resultaten uit het woningmarktonderzoek. De lokale woningbehoefte is in ruimtelijk opzicht in te passen op de beschikbare locaties binnen het stedelijk gebied (de rode contour). Veel van deze locaties betreffen herontwikkel- en zogeheten inbreidingslocaties. In de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013 – 2028 (PRS) wordt voor Stichtse Vecht uitgegaan van een woningbouwprogramma van 1800 woningen tot 2028. Van dit programma zijn inmiddels enkele woningbouwprojecten gerealiseerd. Wanneer we de uitkomsten van de recente woningmarktanalyse door vertalen naar de huidige opgaven voor de gemeente Stichtse Vecht dan ligt er vanuit de te verwachten huishoudensgroei een nieuwbouwopgave van ca. 1600 woningen tot 2023 en nog eens 900 woningen in de periode 2023-2028. Dit is de lokale woningbehoefte. Daarnaast is er vanuit de regio U10 ook nog een opgave van ca. 800 woningen tot 2023.

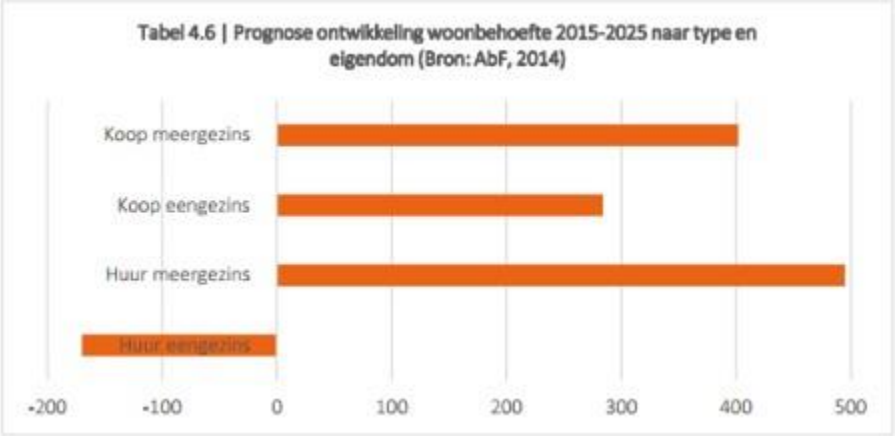
Met de gebiedsontwikkeling Harmonieplein worden 81 woningen gerealiseerd. Met deze ontwikkeling wordt op een binnenstedelijke locatie (binnen de rode contour) een beperkte bijdrage geleverd aan het realiseren van voldoende woningen in de gemeente Stichtse Vecht. Geconcludeerd wordt dat er nadrukkelijk sprake is van kwantitatieve behoefte naar nieuwe woningen.

Kwalitatieve behoefte

Dit bestemmingsplan voorziet in grondgebonden woningen en appartementen binnen verschillende categorieën, namelijk sociale en midden huurwoningen met zorg en middel dure en dure koopwoningen. Het Woningmarktonderzoek 2016 vormde de basis voor het opstellen van de gemeentelijke woonvisie. Hierna zijn onderdelen uit het Woningmarktonderzoek opgenomen.

In 2015 telt de gemeente Stichtse Vecht 26.110 zelfstandige woningen (exclusief zogenaamde bewoonde andere ruimtes, BAR). De woonbehoefte (zelfstandige huur- en koopwoningen) in Stichtse Vecht wordt in 2020 geraamd op 26.692 en in 2025 op 27.121, hetgeen een toename is van respectievelijk 582 en 1.011 woningen. De huidige planvoorraad in de gemeente Stichtse Vecht bedraagt circa 1.000 woningen. Er is dus vrijwel sprake van een evenwicht tussen geraamde woonbehoefte op basis van de woonbehoefteprognoses en de planvoorraad, met als kanttekening dat een deel van deze planvoorraad al uitgewerkt is in (aanzetten) tot concrete plannen en een ander deel vooralsnog intenties betreft.

De geraamde demografische ontwikkeling heeft tot gevolg dat er voornamelijk behoefte ontstaat aan kleine, betaalbare meergezinswoningen (woningen die samen met andere woon, c.q. bedrijfsruimten een geheel pand vormen, bijvoorbeeld appartementen), zowel in de koop- als huursector. Wat betreft de eengezinswoningen ramen de prognoses juist een dalende behoefte in de huursector. In de koopsector is wel sprake van een toenemende behoefte aan eengezinswoningen. In onderstaande tabel is het een en ander weergegeven.



De huidige voorraad sociale huurwoningen matcht niet met de behoefte. Er is een behoefte aan kleinere wooneenheden terwijl er vooral grote gezinswoningen (die met name voor aantal punten te duur zijn dus niet passend voor de doelgroep waardoor aftopping moet plaatsvinden) aanwezig zijn. De woningen waar behoefte aan is, zijn soms bovendien bewoond door inwoners met een voor de doelgroep te hoog inkomen. Tot slot leidt toewijzing van woningen aan vergunninghouders en urgenten soms tot verdringing op de woningmarkt. Stichtse Vecht wil voldoende aanbod van beschikbare goedkope woningen. Daarom wil ze ruimte bieden aan woningcorporaties om haar sociale huurvoorraad uit te breiden en te transformeren en projectontwikkelaars stimuleren om goedkope koopwoningen. Zoals in het hoofdlijnenakkoord 2014- 2018 is opgenomen, realiseren wij 30% sociale woningen (huur en koop) van alle nieuwbouwwoningen in Stichtse Vecht. Omdat uit het woningmarktonderzoek blijkt dat 13% van de totale behoefte sociale huur betreft, zullen wij van alle toe te voegen woningen in ieder geval 13 % sociale huur realiseren.

Bureau Companen heeft begin 2015 in kaart gebracht hoe vraag naar en aanbod van geschikte zelfstandige woningen zich de komende tijd ontwikkelen in relatie tot de scheiding van wonen en zorg. De belangrijkste conclusies uit het onderzoek zijn:

- In de periode tot 2025 ligt er nog een opgave om 40 woningen voor 'verzorgd wonen' te realiseren. Het gaat hierbij om woningen nabij een verzorgingshuis of dienstencentrum waaruit zorg geleverd kan worden. Het tekort aan 'verzorgd wonen' doet zich vooral voor in Maarssenbroek.
- Companen verwacht in 2025 een tekort van 3100 'geschikte' woningen voor de doelgroep. Er zijn echter wel voldoende woningen die geschikt te maken zijn. Als definitie voor een 'geschikte' woning is hierbij gehanteerd dat het gaat om woningen waarbij alle primaire voorzieningen gelijkvloers/ zonder traplopen bereikbaar zijn.

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt voorzien in appartementen, grotere eengezinswoningen en sociale woningen met zorg. Hiermee wordt expliciet ingespeeld op de hiervoor genoemde kwalitatieve behoefte.

Maatschappelijke voorzieningen en dienstverlening

Kindcentrum *Alle voorzieningen onder één dak biedt voordelen*

Het Kindcentrum is een belangrijke voorziening binnen het centrumgebied. Het samenvoegen van de twee bestaande basisscholen, de gymzaal, de BSO, de peuterspeelzaal en het KDV in één gebouw levert een aantal belangrijke voordelen op. Door het samenvoegen in één gebouw, in plaats van de huidige verspreid liggende gebouwen, ontstaat in de omgeving meer ruimte en daarmee een betere inrichting van dit deel van het centrum. Daarnaast levert het samenvoegen van de verschillende maatschappelijke functies in één gebouw qua exploitatie een gunstiger beeld op. Mede gezien het dubbelgebruik van bepaalde voorzieningen zoals de centrale gemeenschappelijke ruimte, het speelplein, de speel- en gymzaal, de keuken etc. Deze kostenbesparing kan benut worden voor een kwalitatief beter gebouw, dat tevens voldoet aan de nieuwe duurzaamheids- en gezondheidseisen.

Behoud van de voorzieningen in het centrum is belangrijk

Het is wenselijk de voorzieningen die in het Kindcentrum worden ondergebracht te behouden voor het centrum van Maarssen. Het Kindcentrum zorgt voor levendigheid en het stimuleert de sociale samenhang in de omgeving. Denk aan een kletspraatje op het speelplein en een snel bezoek aan de bakker en supermarkt als de kinderen worden gebracht of gehaald. De impuls die van een dergelijke voorziening uitgaat mag niet worden onderschat. De nadelige gevolgen van het wegvallen van een school in een kleine kern bewijst dat. Door de voorzieningen in de buurt van woningen te houden blijft de afstand voor kinderen van school naar huis beperkt. De ligging in het centrum vergroot de sociale controle. Dit komt de veiligheid van kinderen ten goede maar ook de controle op het gebouw. Het Kindcentrum draagt verder bij aan een diverse bevolkingsopbouw in het centrum, want gezinnen met kinderen kiezen vaak bewust voor de nabijheid van bovenstaande voorzieningen.

Behoefte

Zoals reeds beschreven is er behoefte aan de in dit plan opgenomen scholen. Dit blijkt onder andere uit het huidige aantal leerlingen. Het gaat in voorliggend geval om vervangende huisvesting, van volledige nieuwvestiging van een school is geen sprake. Gesteld wordt dan ook dat de voorgenomen ontwikkeling voorziet in zowel de kwantitatieve (voldoende leerplekken) als kwalitatieve (goed onderwijs/huisvesting) behoefte.

Zuid- en Noordblok

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om op de begane grond van de bebouwing binnen de centrumbestemming (maatschappelijk) dienstverlenende bedrijven te realiseren. Vooralsnog wordt uitgegaan van de hervestiging van de bibliotheek in het Noordblok op de begane grond.

Gelet op het feit dat de functies uitsluitend op de begane grond worden toegestaan betekent dat de omvang van de functies beperkt zal zijn. Er worden uitsluitend functies toegestaan die functioneel in overeenstemming zijn met de locatie (centrumgebied). Het toestaan van de functies komt voort uit de beleidsambities om het centrumgebied sterker neer te zetten als hoogwaardig woon- en verblijfsmilieu. Daarnaast draagt het bij aan het tot stand brengen van de gewenste levendigheid. Het zijn functies passend in centrumgebieden, zoals kapsalons, tandartspraktijken en soortgelijke voorzieningen. De komende jaren zullen er in de gemeente meer (zorg)woningen worden gebouwd. Het is daarom wenselijk dat de mogelijkheid bestaat om in de directe omgeving van nieuwe (zorg)voorzieningen (zoals gepland in deelgebied 2) nieuwe maatschappelijke functies te realiseren om zodoende aan te sluiten bij de toenemende behoefte. Tot slot wordt opgemerkt dat in de huidige situatie en in het geldende bestemmingsplan omvangrijkere maatschappelijke functies zijn toegestaan.

Centrumfuncties (horeca en detailhandel)

Het nieuwe horecabeleid dat op 3 april 2019 door de gemeenteraad is vastgesteld biedt ruimte om binnen het centrum van Maarssen dorp daghoreca/winkelondersteunende horeca bij recht toe te staan. Het gaat in dat geval om horeca die het winkelend publiek ondersteunt en dagjesmensen faciliteert. Het plan voorziet middels een centrumbestemming in het Zuidblok de mogelijkheid tot het vestigen van een daghorecagelegenheid van circa 100 m^2. Het plan is om in het Noordblok een daghoreca voorziening of restaurant te vestigen van circa 350 m^2. De horecavoorziening mag uitsluitend op de begane grond worden uitgeoefend.

Een toevoeging van een enkele horecavoorziening in een lichte categorie wordt aanvaardbaar geacht en sluit aan bij de beleidsambities voor het centrumgebied om het levendiger te maken en te herontwikkelen tot een hoog woon- en verblijfsgebied. De combinatie van de lichte vorm van horeca met o.a. de bibliotheek kan elkaar ook versterken.

De gemeentelijke retailvisie ziet het Harmonieplein als onderdeel van het centrum en ziet hier kansen voor versterking van het winkelgebied. De centrumbestemming biedt hier voldoende ruimte voor. Een onacceptabele toename van leegstand is niet te verwachten gezien de beperkte omvang van de beschikbare ruimte voor deze voorzieningen.

Ligt de stedelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

Als de woningbouwontwikkeling voorziet in een behoefte en gepland is binnen bestaand stedelijk gebied dan wordt voldaan aan de Ladder.

De herontwikkeling vindt plaats binnen het bestaand stedelijk gebied van Maarssen-Dorp. Hiermee is sprake van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, indachtig het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking, waarbij wordt gestreefd naar een optimale benutting van de ruimte in stedelijk gebied.

Conclusie

Gelet op het vorenstaande wordt gesteld dat er sprake is van behoefte en een ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied. Hiermee voldoet de gebiedsontwikkeling Harmonieplein aan de geactualiseerde 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (herijking 2016)

3.2.1.1 Algemeen

Op 4 februari 2013 is de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 vastgesteld. De provinciale structuurvisie bevat het ruimtelijk beleid voor de provincie Utrecht voor de periode tot 2028. In de structuurvisie wordt aangegeven welke doelstellingen van provinciaal belang worden geacht, welk beleid bij deze doelstellingen hoort én hoe er uitvoering wordt gegeven aan dit beleid.

Op basis van de verbeelding van de structuurvisie ligt het plangebied binnen de rode contour in het stedelijk gebied. Hierna zal op de van belang zijnde aspecten nader worden ingegaan.

Algemene beleidslijn verstedelijking

In het verstedelijkingsbeleid richt de provincie zich primair op de ontwikkelingsmogelijkheden in het bestaand stedelijk gebied: op die manier blijven onze steden, dorpen en kernen aantrekkelijk om te wonen, te werken en te ontmoeten en blijft het landelijk gebied gevrijwaard van onnodige ruimteclaims. Ten behoeve van de leefbaarheid en bereikbaarheid wil de provincie de verstedelijking zoveel mogelijk koppelen aan haltes en knopen van het openbaar vervoersnetwerk.

Binnenstedelijke woningbouw

In het ruimtelijk beleid maakt de provincie de hoofdkeuze om in te zetten op de binnenstedelijke ontwikkeling. Het streven is dat ten minste twee derde van het woningbouwprogramma binnen de actuele rode contouren gerealiseerd wordt. Deze binnenstedelijke opgave biedt kansen om de leefbaarheid in de steden en dorpen te verbeteren, als er voldoende aandacht is voor de kwaliteit van de woningen en de woonomgeving. Daarom vindt de provincie het belangrijk dat er aandacht is voor deze kwaliteit. De provincie wil stimuleren dat overheden en marktpartijen zich gezamenlijk inspannen om de binnenstedelijke opgave te realiseren.

Het bodem- en watersysteem

Het bodem- en watersysteem vormt een belangrijke basis voor het duurzaam functioneren van het landelijk en stedelijk gebied. Dit systeem is kwetsbaar voor overstromingen, wateroverlast en watertekort. We stimuleren

met ons beleid dat bij ontwikkelingen rekening gehouden wordt met kwaliteiten en kwetsbaarheden. De kwetsbaarheden kunnen versterkt worden door klimaatverandering. Hier lopen onderzoeken naar, zoals het Deltaprogramma en onderzoeken naar de kwetsbaarheid van de huidige waterwinlocaties (zowel grondwaterwinning, als oppervlaktewaterwinning) en de toekomstige behoefte aan waterwinlocaties. Wij volgen ze, dragen eraan bij en passen er, indien nodig, ons ruimtelijk beleid en de inzet van instrumenten op aan. Bij de herijking van de PRS geldt dit voor de deltabeslissingen en de ruimtelijke bescherming van grondwater die potentieel geschikt is voor drinkwaterwinning. De waterbeheerders zijn bij de realisatie van het bodem- en waterbeleid een belangrijke partner.

Klimaatverandering, gezondheid en veiligheid

Voor een duurzame leefomgeving is het belangrijk dat we rekening houden met de veranderingen die op ons afkomen. Een belangrijk onderdeel hiervan is de verandering van het klimaat en de steeds beperkter wordende beschikbaarheid van fossiele brandstoffen. We willen in ons beleid hiermee rekening houden en er op inspelen door enerzijds ruimtelijke maatregelen te nemen die ervoor zorgen dat we beter om kunnen gaan met de klimaatverandering en anderzijds energiebesparing en het gebruik van duurzame energiebronnen te stimuleren. Hierbij vinden we het ook belangrijk dat de leefomgeving gezond, veilig en aantrekkelijk blijft. We stimuleren het meenemen van deze aspecten bij ruimtelijke ontwikkeling.

3.2.1.2 Toetsing van het initiatief aan de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (herrijking 2016)

Het in dit bestemmingsplan besloten voornemen voorziet in het herontwikkelen van het Harmonieplein en de daaraan grenzende bebouwing. Daarnaast biedt de nieuwe bebouwing (beperkte) mogelijkheden voor nieuwe centrumfuncties zoals horecavestigingen in de lichte categorie waaronder daghoreca/winkelondersteunende horeca, maatschappelijke voorzieningen en dienstverlenende bedrijven. Het plan draagt daarmee bij aan het vergroten van de levendigheid en reuring ter plaatse (dynamisch gebied). Voor wat betreft de algemene beleidslijn verstedelijking en binnenstedelijke woningbouw wordt opgemerkt dat er sprake is van een binnenstedelijke locatie, waarbij een gebied met een matige ruimtelijke kwaliteit wordt omgevormd tot een aantrekkelijk en hoogwaardig woon- en verblijfsgebied. Met het plan is rekening gehouden met het bodem- en watersysteem alsmede aanverwante onderwerpen zoals klimaatverandering, gezondheid en veiligheid. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar hoofdstuk 5 van deze toelichting. Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie Utrecht.

3.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening, Provincie Utrecht 2013 (herijking 2016)

3.2.2.1 Algemeen

Op 4 februari 2013 is de Provinciale Ruimtelijke Verordening, Provincie Utrecht 2013 (PRV) in werking getreden. De verordening bevat algemene regels die gemeenten in acht moeten nemen bij het opstellen van hun ruimtelijke plannen. In de PRV staan geen regels die direct doorwerken naar de burgers. In de PRV zijn alleen de algemene regels opgenomen, die noodzakelijk zijn voor het waarborgen van de provinciale belangen.

In voorliggend geval is geconstateerd dat uitsluitend artikel 1.11 en 1.13 van toepassing zijn. Hierna wordt nader ingegaan op de betreffende artikelen.

Artikel 1.11 Beschermingszone drinkwaterwinning

1. Als 'Beschermingszone drinkwaterwinning' wordt aangewezen het gebied waarvan de geometrische plaatsbepaling is vastgelegd in het GML-bestand en is verbeeld op de kaart Bodem en water.
2. Een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'beschermingszone drinkwaterwinning' bevat bestemmingen en regels die het waterwinbelang beschermen indien nieuwe functies een verontreinigingsrisico vormen voor het grond- en oppervlaktewater.
3. De toelichting op een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'beschermingszone drinkwaterwinning' bevat een beschrijving van het door de gemeente te voeren beleid ter zake en de wijze waarop met het waterwinbelang rekening is gehouden.

Artikel 1.13 Overstroombaar gebied

1. Als 'overstroombaar gebied' wordt aangewezen het gebied waarvan de geometrische plaatsbepaling is vastgelegd in het GML-bestand en is verbeeld op de kaart Bodem en Water.
2. Een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'overstroombaar gebied' bevat bestemmingen en regels die rekening houden met overstromingsrisico's. Binnendijks is dit van toepassing op kwetsbare en vitale objecten en woonwijken en bedrijventerreinen. Buitendijks is dit ook van toepassing op individuele woningen en bedrijven.
3. De toelichting op een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'overstroombaar gebied' bevat een beschrijving van het door de gemeente te voeren beleid ter zake en de wijze waarop met het over stromingsrisico is omgegaan.

3.2.2.2 Toetsing van het initiatief aan de Provinciale Ruimtelijke Verordening, Provincie Utrecht 2013 (herijking 2016)

Artikel 1.11 Beschermingszone drinkwaterwinning

Binnen het plangebied worden geen activiteiten toegestaan die een mogelijk risico vormen voor grond-/drinkwater. Het plan is dan ook in overeenstemming met artikel 1.1.1 van de verordening.

Artikel 1.13 Overstroombaar gebied

Het plangebied ligt buitendijks, waarbij redelijkerwijs geen rekening kan worden gehouden met maatregelen. Voor een nadere toelichting op de waterhuishouding wordt verwezen naar hoofdstuk 5 van deze toelichting. Hier wordt gesteld dat het plan niet in strijd is met artikel 1.13 van de verordening.

3.2.3 Toetsing van het initiatief aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd wordt dat de ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming is met het in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 verwoorde en in de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013-2028 verankerde provinciaal ruimtelijk beleid. De gebiedsontwikkeling is ook getoetst aan de ontwerp Provinciale OmgevingsVisie en Provinciale OmgevingsVerordening en is daarmee in overeenstemming.

3.3 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is verwoord in tal van plannen. Met betrekking tot dit bestemmingsplan zijn de 'Toekomstvisie Stichtse Vecht 2013-2040 – Focus op morgen', 'Stedenbouwkundigplan Harmonieplein', 'Geactualiseerde Woonvisie Stichtse Vecht 2017-2022', 'Horecabeleid Stichtse Vecht 2019' en het "Gemeentelijke Verkeers- en Vervoerplan Stichtse Vecht 2013 en 2015" van belang.

Voor wat betreft de gemeentelijke beleidsdocumenten ten aanzien van milieu- en omgevingsaspecten (o.a. duurzaamheid) wordt verwezen naar hoofdstuk 5.

3.3.1 Toekomstvisie Stichtse Vecht 2013-2040 – Focus op morgen

3.3.1.1 Algemeen

De gemeenteraad Stichtse Vecht heeft op 29 januari 2013 de toekomstvisie 'Focus op morgen' vastgesteld. De toekomstvisie bevat vier hoofddelen: de kernkwaliteiten laten de sterke kanten van dit gebied zien. De trends en ontwikkelingen geven aan waar Stichtse Vecht in de toekomst mee te maken krijgt. De opgaven en kansen voor de toekomst zijn uitgesplitst naar mensen, gebied, economische vitaliteit en bestuurlijke opgaven. Ze laten de strategische vraagstukken, kansen en ontwikkelingen zien en wat de visie is. Het laatste onderdeel van de visie schetst het vervolg: de overdracht aan het college en de nog te ontwikkelen deelvisies.

In voorliggend geval zijn met name het onderdeel opgaven en kansen ten aanzien van de thema's 'Mensen' en 'Gebied' van belang. Hierna wordt op de desbetreffende thema's nader ingegaan.

In het kader van de nieuwe omgevingswet die in 2021 in werking zal treden en de Nationale OmgevingsVisie (NOVI) die naar verwachting in 2019 door de tweede kamer wordt aangenomen zal de gemeente een

Gemeentelijke OmgevingsVisie maken. Aangezien deze documenten nog niet voorhanden zijn kunnen we het bestemmingsplan daar nu nog niet formeel aan toetsen. Het ligt niet in de lijn van verwachtingen dat deze gebiedsontwikkeling in strijd zal zijn met deze toekomstige documenten.

3.3.1.2 Mensen

De diversiteit in de kernen is van groot belang voor de leefbaarheid. Van hier uit geredeneerd is het belangrijk dat elke kern 'vitaal' is en dus ook een bepaalde mate van diversiteit qua bevolkingsopbouw kent. Hierbij zijn accentverschillen acceptabel: kernen trekken door hun ligging, voorzieningenniveau en uitstraling mensen aan of niet.

De diversiteit staat onder druk doordat er geen goede doorstroming is op de woningmarkt. Hierdoor zijn er steeds minder huisvestingsmogelijkheden voor starters en ouderen. Een goede verdeling van jong en oud is van cruciaal belang voor de vitaliteit van de samenleving. Samen met partners en ontwikkelaars zal in alle kernen gezocht worden naar mogelijkheden om starters te huisvesten. Zij zorgen voor aanwas van de gemeente.

Naast ruimte voor starters is ruimte voor sociale woningbouw en vestigingsmogelijkheden voor middeninkomens nodig. Op deze manier kunnen we doorstroming bevorderen en een diverse bevolkingsopbouw nastreven. De bouw moet passen binnen de opgave van behoud van de natuurwaarden en het historisch erfgoed in het gebied. Hierbij zal zoveel mogelijk binnenstedelijk naar een oplossing worden gezocht. Ook moet rekening gehouden worden met de identiteit en omvang van de kernen.

3.3.1.3 Gebied

Stichtse Vecht ligt tussen Utrecht en Amsterdam in en fungeert als een rustpunt. Zowel recreatief als op woongebied. Op economisch en cultureel gebied kunnen we niet concurreren met dezesteden en dit moeten we ook niet willen. De komende jaren gaat de vergrijzing hard en als de gemeente niets doet loopt het aantal inwoners terug. Omdat dit gevolgen heeft voor de vitaliteit van de kernen, de kwaliteit en betaalbaarheid van maatschappelijke voorzieningen, is nieuwbouw noodzakelijk. Niet als doel op zich maar als een logische ontwikkeling.

Het landschap blijft open en groen. We zijn en blijven een open gebied met kleinschalige woonkernen. Dat betekent voor de toekomst dat we geen grote, nieuwe en op zichzelf staande uitbreidingslocaties willen. Wel zullen we beperkt bouwen toelaten, waarbij het buitengebied zoveel mogelijk wordt ontzien. Om het inwoneraantal stabiel te houden is –gelet op de demografische ontwikkelingen- extra woningbouw noodzakelijk.

De voorkeur gaat uit naar verdere verdichting van het binnenstedelijk gebied. Daar, maar ook in de kleinere kernen, wordt gedacht aan inbreiding- en verdichtingslocaties en creatief omgaan met mogelijkheden en kansen.

3.3.1.4 Toetsing van het initiatief aan de toekomstvisie 'Focus op morgen'

Met het transformeren van het gebied tot hoogwaardige woon- en verblijfsgebied wordt invulling gegeven aan de beleidsambitie zoals genoemd in de structuurvisie. Hierin is aangegeven dat de voorkeur uitgaat naar verdere verdichting van het binnenstedelijk gebied in plaats van uitbreiding buiten de rode contouren (landelijk gebied) en creatief om te gaan met mogelijkheden en kansen.

Met het plan wordt op een binnenstedelijke locatie, passend binnen het principe "inbreiding voor uitbreiding", voorzien in aanbod van in totaal 81 woningen en (maatschappelijke) voorzieningen in Maarssen-Dorp. Het woningaanbod is heel divers namelijk, grondgebonden woningen en appartementen binnen de categorie sociale huur en midden huur met zorg en middeldure koop en dure koop. Het aanbod, waaronder ook zorggerelateerde woningen, biedt ruimte voor een gedifferentieerde bewonerssamenstelling.

Met de bouw van het Kindcentrum worden twee bestaande basisscholen, de gymzaal, de BSO, de peuterspeelzaal en het KDV in één gebouw samengevoegd. Het is wenselijk de voorzieningen die in het Kindcentrum worden ondergebracht te behouden voor het centrum van Maarssen. Het Kindcentrum zorgt voor levendigheid en het stimuleert de sociale samenhang in de omgeving. Denk aan een kletspraatje op het

speelplein en een snel bezoek aan de bakker en supermarkt als de kinderen worden gebracht of gehaald. De impuls die van een dergelijke voorziening uitgaat mag niet worden onderschat. De nadelige gevolgen van het wegvallen van een school in een kleine kern bewijst dat. Door de voorzieningen in de buurt van woningen te houden blijft de afstand voor kinderen van school naar huis beperkt. De ligging in het centrum vergroot de sociale controle. Dit komt de veiligheid van kinderen ten goede maar ook de controle op het gebouw. Het Kindcentrum draagt verder bij aan een diverse bevolkingsopbouw in het centrum, want gezinnen met kinderen kiezen vaak bewust voor de nabijheid van bovenstaande voorzieningen.

Daarnaast wordt met de andere centrumfuncties bijgedragen aan het tot stand brengen van de gewenste reuring en levendigheid in het gebied en draagt de aanleg van een centraal dorpsplein bij in de versterking van het centrum. De voorgestelde bebouwing zal qua hoogte en vormgeving een relatie zoeken met de Vechtse bouwstijl die zich kenmerkt door hoge kappen, grote raampartijen en versierende elementen. Vechtse woningen kenmerken zich door een frequent toegepaste verhouding tussen gevel- en kaphoogte in de gulden snede 5/8. In het plan wordt hiervoor ruimte geboden door de relatief lage goothoogte (circa 10 meter) en hogere nokhoogte (max. 16 meter). Geconcludeerd wordt dat de gebiedsontwikkeling past binnen de structuurvisie.

3.3.2 Stedenbouwkundig plan Harmonieplein

3.3.2.1 Algemeen

Op 7 maart 2017 heeft de gemeenteraad van Stichtse Vecht het stedenbouwkundig plan 'Harmonieplein' vastgesteld. Het stedenbouwkundig plan vormt de basis voor voorliggend bestemmingsplan en is in samenspraak met omwonenden, belanghebbenden en de gemeenteraad opgesteld.

In het stedenbouwkundig plan is onder meer gekeken naar de geschiedenis van het gebied. Daarnaast omvat het een locatie-analyse en visie welke is uitgewerkt in een concreet stedenbouwkundig plan.

3.3.2.2 Stedenbouwkundige visie en beeldkwaliteit

Het stedenbouwkundig model is opgezet rondom het vernieuwde levendige Harmonieplein. Deze nieuwe levendigheid komt voort uit de optimale bezonning. Door het Harmonieplein voldoende breedte te geven ontstaat er ruimte voor terrassen en een speelplek voor kinderen. In het zuidelijke bouwblok hebben de grondgebonden woningen een voordeur aan het plein en een optimale tuin op het zuiden en met verhoogde begane grond is er ook ruimte voor klein ondernemers. In dit blok is ruimte voor een aantal statige herenhuizen. In het noordelijke bouwblok komen hoofdzakelijk appartementen met een buitenruimte op het zuiden richting het Harmonieplein. In de plint is ruimte voor centrumvoorzieningen zoals dienstverlening en bibliotheek en daghoreca. Parkeren voor bewoners wordt opgelost in of nabij de bouwblokken. Op de kop van het Harmonieplein komt het Kindcentrum met een groot schoolplein aan het Harmonieplein en een klein plein aan de Bolensteinseweg.

Met het plan Harmonieplein ambieert de Gemeente Stichtse Vecht om een belangrijke bijdrage te leveren aan de kwaliteit van het centrum van Maarssen-dorp. De sfeer op het plein wordt naast de bezonning mede bepaald door de beeldkwaliteit van de architectuur en van de inrichting van de openbare ruimte. De minimale beeldkwaliteitscriteria zijn vastgelegd in het stedenbouwkundig plan. Aan deze kwalitatieve criteria worden ingediende bebouwingsvoorstellen in samenspraak met gemeente, welstand en supervisor getoetst. Het onderdeel beeldkwaliteit van het stedenbouwkundig plan dient als inspiratie en als kader (ondergrens) voor de ontwikkelingen.

3.3.2.3 Toetsing van het initiatief aan het Stedenbouwkundig plan Harmonieplein

Het stedenbouwkundig plan heeft de basis gevormd bij het opstellen van het bestemmingsplan. De stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn daar waar noodzakelijk bevonden expliciet vastgelegd in voorliggend bestemmingsplan. Het gaat hierbij onder meer om de bouwhoogten en de toegestane functies per deelgebied. Het stedenbouwkundig plan is in bijlage 1 bij deze toelichting opgenomen.

Voor het Kindcentrum zijn in het bestemmingsplan aanvullende maatregelen opgenomen aan de kant van de bewoners van de Bolensteinsestraat en Bolensteinseweg. Om te voorkomen dat vergunningsvrij een dakkapel

over de hele lengte van het dakvlak wordt gerealiseerd is de exacte plek van de dakkapel op de verbeelding aangegeven. Dit om de privacy van bewoners waar mogelijk te waarborgen. Daarnaast is de maximale dakhelling opgenomen en is de lichte TNO-norm voor de bezonning van omliggende woningen als voorwaarde opgenomen. Omdat er voor de kinderen van 0-4 jaar een apart schoolplein moet komen is het gebouw iets verder richting Harmonieplein geschoven ten opzichte van het stedenbouwkundig plan. Ondanks deze verschuiving wordt voldaan aan de normen en richtlijnen t.a.v. geluid en bezonning.

3.3.3 Geactualiseerde Woonvisie Stichtse Vecht 2017-2022

3.3.3.1 Algemeen

De gemeenteraad heeft op 17 december 20189 de geactualiseerde Woonvisie Stichtse Vecht 2017-2022 vastgesteld. In dit document zijn prognoses opgenomen ten aanzien van de woningbehoefte alsmede concrete beleidsambities opgenomen.

In voorliggend geval zijn met name onderstaande beleidsuitspraken van belang, te weten:
- Voldoende betaalbare woningen, nu en straks;
- Vergroten van het aanbod aan middenhuur;
- Wonen met welzijn en zorg: aanbod verruimen;
- Verduurzaming van de woningvoorraad;
- Ruimte voor nieuwe woonconcepten en woonwagenstandplaatsen.

3.3.3.2 Conclusies uit marktonderzoek

De geactualiseerde woonvisie is gestoeld op de meest actuele cijfers uit het regionale woningbehoefteonderzoek van eind 2018. Belangrijke uitgangspunten zijn hierbij: duurzaamheid (aardgasvrij en energieneutraal wonen), experimentele en alternatieve woonvormen, aanbod van starterswoningen en levensloopbestendige woningen en bevordering van de doorstroming. Er moet sprake zijn van een goede mix van sociale huur en midden huur en betaalbare koop met een diversiteit aan doelgroepen om de leefbaarheid in de wijken te bevorderen. De inwoners met een middeninkomen krijgen extra aandacht in deze actualisatie. Zij vallen vaak tussen wal en schip, verdienen te veel voor een sociale huurwoning en te weinig voor een vrije sector huurwoning. Daarbij komt dat het aanbod in de categorie middenhuur zeer beperkt is. Het uitgangspunt bij nieuwbouw is een woonprogramma van minimaal 30% sociale huur opleggen en bij grote ontwikkelingen (van meer dan 25 woningen) tevens 20% middenhuur opleggen. De ambities ten aanzien van duurzaamheid zijn binnen Stichtse Vecht zeer hoog maar ook wettelijk is het verplicht om (bestaande) woningen aardgasvrij en nieuwbouwwoningen energieneutraal te maken.

Wanneer we de uitkomsten van de woningmarktanalyse door vertalen naar de opgaven voor de gemeente Stichtse Vecht dan ligt er vanuit de te verwachten huishoudensgroei een nieuwbouwopgave van ca. 1600 woningen tot 2023 en nog eens 900 woningen in de periode 2023-2028. Dit is de lokale woningbehoefte. Daarnaast is er vanuit de regio U10 ook nog een opgave van ca. 800 woningen tot 2023. De druk op de sociale huur is de afgelopen jaren verder toegenomen. Daarom zetten we voor de komende 4 jaar in op een minimale toevoeging van 30% sociale huurwoningen (ca. 750 woningen) om de beschikbaarheid te vergroten en de huidige tekorten te verkleinen. Daarnaast willen we de doorstroming bevorderen door realisatie van ca. 1250 woningen in het middensegment. Hierbij gaat het om 20% betaalbare tot middeldure koop (ca. 500 woningen) en 30% middenhuur (ca. 750 woningen). Naast het sociale en het middensegment, is er overigens ook nog steeds behoefte (20%) aan duurdere koop- en huurwoningen.

<u>De belangrijkste conclusies uit het marktonderzoek en aanbevelingen luiden als volgt:</u>
1. De gemeente Stichtse Vecht heeft een belangrijke functie voor de lokale en regionale markt. Huishoudens vinden hier vanuit Utrecht een betaalbare huur- of koopwoning. Keuzes die Stichtse Vecht maakt hangen nauw samen met keuzes die de gemeente Utrecht maakt en vice versa. Bijvoorbeeld herstructurering in Utrecht zal de druk op de woningmarkt in Stichtse Vecht vergroten. Onderlinge afstemming van woonbeleid is dan ook van belang.
2. De gemeente Stichtse Vecht kenmerkt zich door diversiteit in de bevolkingssamenstelling. Naast veel gezinnen, is het aandeel van 1 en 2 persoons huishoudens onder de 65 jaar en boven de 65 jaar ongeveer gelijk. De komende jaren zal het aantal gezinnen echter niet veel meer groeien.

Daarentegen neemt het aandeel 65+-huishoudens de komende jaren steeds meer toe. Vooral het aantal oudere ouderen (75-plussers) groeit met ruim 50%. De toevoeging van appartementen in de huur en koop lijkt dan ook gewenst om de doorstroming van deze groepen te bevorderen.
3. De woningmarkt in zowel de huur- als koopsector staat in Stichtse Vecht sterk onder druk. Toevoegingen zijn in alle segmenten nodig om de keuze-mogelijkheden van woningzoekenden te vergroten.
4. Het inkomensniveau van de gemeente Stichtse Vecht ligt hoger dan het regionaal gemiddelde. Dit zien we ook terug in de samenstelling van de woning-voorraad. Het aandeel sociale huurwoningen ligt dan ook onder het regionaal gemiddelde. Desondanks loopt de druk op de sociale huur in de gemeente al enkele jaren sterk op. Toevoeging in dit segment is noodzakelijk om de druk te verlagen. Ook het toevoegen van ruime en betaalbare woningen in het middensegment (huur en koop) is wenselijk om de doorstroming van scheefwoners in de sociale huur te bevorderen.
5. De komende jaren heeft de gemeente Stichtse Vecht onvoldoende planvoorraad tot 2030. Belangrijk is dat er op korte termijn meer plannen in voorbereiding komen en de plancapaciteit op korte termijn ook zoveel mogelijk in harde capaciteit omgezet wordt. Zeker waar het gaat om binnenstedelijke locaties moet daarbij rekening gehouden worden met vaak meer dan 10 jaar voorbereidingstijd.

3.3.3.3 Toetsing van het initiatief aan de Woonvisie Stichtse Vecht

Met dit bestemmingsplan wordt invulling gegeven aan het beleidsvoornemen om in het binnenstedelijk gebied te voorzien in voldoende woningen. Met het realiseren van circa 81 woningen binnen de totale gebiedsontwikkeling wordt een bescheiden bijdrage geleverd aan de bovengenoemde woningbouwopgave. Het plan biedt twee woningtypen (grondgebonden en appartementen) aan waarmee goed ingespeeld kan worden op de vraag vanuit de markt. De woningen zijn geschikt voor verschillende inkomens. Naast koopwoningen worden namelijk minimaal 30% sociale huurwoningen en 20% middenhuur woningen gerealiseerd. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling prima past binnen de geldende gemeentelijke woonvisie.

3.3.4 Horecabeleid Stichtse Vecht 2019

3.3.4.1 Algemeen

Op 3 april 2019 heeft de gemeenteraad het horecabeleid Stichtse Vecht vastgesteld. De horecavisie is een visie op de commerciële horeca in Stichtse Vecht en vormt de kapstok voor het nieuw te ontwikkelen (uitvoerings)beleid.

In de gemeente zijn ruim 130 horecabedrijven aanwezig. De grootste concentraties van horeca zijn gesitueerd in of direct bij de centra van Maarssen-Dorp en Breukelen gevolgd door het centrum van Loenen aan de Vecht en Bisonspoor (Maarssenbroek). Het lokale uitgaansleven concentreert zich voornamelijk in de centra van Maarssen-Dorp en Breukelen (Kerkbrink), waar dan ook de meeste cafés gevestigd zijn. Het traditionele café wordt ook in onze gemeente steeds vaker vervangen door eetcafés, met een verschuiving naar de middag en avond als belangrijkste bezoekmomenten.

Door de hoge landschappelijke kwaliteiten, buitenplaatsen en historische kernen kan in onze gemeente meer dan gemiddeld ingesprongen worden op de behoefte aan beleving bij consumenten. Hierbij zijn er vooral kansen voor daghoreca, avondhoreca in de vorm van restaurants en kleinschalige overnachtingsmogelijkheden. Niet elk gebied is echter geschikt voor een bepaalde vorm van horeca. Daarom is gekozen om op gebiedsniveau richting te geven aan de uitbreidingsmogelijkheden op het bestaande areaal. Deze visie op de deelgebieden geeft richting en flexibiliteit waarbij behoud van de identiteit van de kernen/ gebieden voorop blijft staan. Met nieuw beleid kan worden ingespeeld op trends in de horecamarkt en de veranderingen in de regelgeving.

3.3.4.2 Perspectief horecasector

De horeca manifesteert zich landelijk als een groeimarkt doordat consumenten weer meer buiten de deur eten en de horeca als ontmoetingsplek gebruiken. In de gemeente Stichtse Vecht zijn daarnaast extra groeikansen. Het inwonerstal in de directe regio groeit sterk.

Met name langs de Vecht, zowel in de dorpscentra als in het buitengebied, zijn de potenties voor (meer) horeca het grootst. Er is een stijgende vraag naar daghoreca in combinatie met terrassen en een combinatie van een detailhandelsvestiging met aanvullende horeca (blurring). Het aanbod van restaurants, waaronder kwalitatief hoogwaardige restaurants, is sterk ontwikkeld in de gemeente. De gemeente kan zich juist vanwege de bekendheid als 'goed restaurantengebied ' blijven ontwikkelen.

Door de groei in het toerisme en de zakelijk markt binnen de nabijgelegen steden Utrecht en Amsterdam is sprake van een stijgende behoefte aan overnachtingscapaciteit in hotels, logementen en B&B's, Op deze trend kan de gemeente inspelen.

De behoefte en het draagvlak voor een café in het lokale dorpscentrum zal blijven bestaan. Op basis van trends wordt hiervoor ook in Stichtse Vecht echter geen groei meer voorzien.

3.3.4.3 Horeca en terrassen centra Maarssen en Breukelen

In het algemeen is het de visie om de mogelijkheden voor terrassen te verruimen. Ondernemingen die passen in de bestemming 'Centrum' en ondergeschikte daghoreca hebben (geen alcohol, geen muziek, alleen winkeltijden) mogen langs de gevel een terras hebben mits de fysieke openbare ruimte naast het pand zich daarvoor leent (voetgangersgebied, plein, brede stoep enz.).

Alle overige horeca categorieën (cafés, restaurants, feestruimtes, hotels of een combinatie daarvan) moeten een specifieke horeca-aanduiding hebben in het bestemmingsplan (eventueel dubbelfunctie), moeten een horeca-exploitatievergunning hebben en moeten voldoen aan de Drank- en Horecawet. Een eventueel terras kunnen zij als onderdeel van de exploitatievergunning aanvragen. Om dit te verwezenlijken dient een terrassenbeleid te worden opgesteld. Hierin dient onderzocht te worden wat de gevolgen zijn van een terras ten opzichte van de omgeving, om bijvoorbeeld overlast te voorkomen.

3.3.4.4 Toetsing van het initiatief aan het Horecabeleid Stichtse Vecht

Het voorgenomen plan biedt mogelijkheden om aan het nieuwe Harmonieplein horeca te realiseren. Het gaat om maximaal 350 m^2 lichte horeca zoals daghoreca/winkelondersteunende horeca of een restaurant in het Noordblok en 100 m^2 lichte horeca zoals daghoreca/winkelondersteunende horeca in het Zuidblok. De locatie is gunstig gelegen wat betreft bezonning en zichtbaarheid. Met de beoogde horeca wordt bijgedragen aan de gewenste levendigheid in het gebied. Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met het horecabeleid.

3.3.5 Retailvisie

3.3.5.1 Algemeen

De retailvisie legt de richtlijnen voor nabije toekomst vast. Hiermee worden de retailvoorzieningen in de dorpscentra zoveel mogelijk gefaciliteerd ten behoeve van de werkgelegenheid en de leefbaarheid van de kernen.

Het gekozen beleid op basis van recente onderzoeksrapporten is gebaseerd op concentreren, versterken en vernieuwen. Dit betekent:

<u>Concentratie</u>

- Concentratie van winkelvoorzieningen in de centrumgebieden van de 4 grootste kernen: Maarssenbroek, Maarssen-dorp, Breukelen en Loenen aan de Vecht.
- Het ontstaan van nieuwe winkelcentra voorkomen en het stimuleren van verspreid liggende winkels om te verhuizen naar deze centrumgebieden.
- Faciliteren van aanwezige retail in kleinere dorpskernen, maar geen actief beleid ter versterking daarvan.
- In de periferie op bedrijventerreinen slechts volumineuze detailhandel toestaan.

<u>Versterken</u>

- Zorgen voor een goede bereikbaarheid en voldoende gratis parkeervoorzieningen.

- Een ruime winkeltijdenverordening en een aantrekkelijk marktbeleid.
- Een standplaatsenbeleid dat aanvullend is op de reguliere detailhandel, d.w.z. differentieert per woonkern.

Vernieuwen

- Het stimuleren van nieuwe winkelconcepten als (instore) pick-up points en blurring in de centrumgebieden.
- Het faciliteren van distributiepunten voor e-commerce op bedrijventerreinen.
- Het creëren van een communicatieplatform voor stakeholders op gebied van kennisdeling en informatie-uitwisseling.

3.3.5.2 Maarssen-Dorp

Het centrum van Maarssen-Dorp ligt tussen het Harmonieplein en het Pieter de Hoogplein. Het kenmerkt zich als een gevarieerd gebied met winkeltjes, horeca, kantoren en maatschappelijke voorzieningen. Door het stimuleren van nieuwe ontwikkelingen en blurring wordt de concentratie van retail in het centrum geconcentreerd. In het bestemmingsplan wordt hiervoor een centrumbestemming opgenomen.

Daarnaast is er een buurtwinkelcentrum aan de Plesmanlaan, en enkele verspreid liggende winkels op diverse plekken. Voor het winkelcentrum aan de Plesmanlaan geldt dat dit ongewijzigd blijft.

Voor de solitaire winkels buiten het centrum zal waar mogelijk de retailfunctie vervangen worden door een woonfunctie.

Afbeelding 3.1 Begrenzing Centrum Maarssen Dorp (Bron: gemeente Stichtse Vecht)

3.3.5.3 Toetsing van het initiatief aan het Retailbeleid

Het voorgenomen plan biedt mogelijkheden om in het Zuidblok aan het nieuwe Harmonieplein een kleinschalige centrumfunctie te realiseren. Met een dergelijke functie wordt bijgedragen aan de gewenste levendigheid in het gebied. Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met het retailbeleid.

3.3.6 Gemeentelijke Verkeers- en Vervoerplan Stichtse Vecht 2013 (GVVP Stichtse Vecht 2013)

3.3.6.1 Algemeen

De Planwet Verkeer en Vervoer (1998) schrijft voor dat alle lagere overheden een zichtbaar en samenhangend verkeer- en vervoerbeleid moeten voeren, dat richting geeft aan de door het gemeentebestuur te nemen beslissingen op het gebied van verkeer en vervoer. Het is aan de gemeente om de beleidslijnen vast te leggen in een verkeersvisie, vastgelegd in een Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan (GVVP), dat volgens de Planwet Verkeer en Vervoer moet passen binnen de regionale en landelijke beleidskaders.

Het GVVP Stichtse Vecht 2013-2017 heeft ten doel een zichtbaar en samenhangend verkeer- en vervoerbeleid te kunnen voeren, dat richting geeft aan de door het gemeentebestuur te nemen beslissingen op het gebied van verkeer en vervoer. Het GVVP bestaat uit verschillende onderdelen die op verschillende momenten zijn geactualiseerd, namelijk:

- Deel A (algemeen): juli 2013
- Deel B (parkeren): juli 2015
- Deel C (langzaam verkeer): maart 2016
- Deel D (auto landbouw en vrachtverkeer): juli 2017
- Deel D (trajectnota Zandpad): november 2017
- Deel E (openbaar vervoer): april 2015.

3.3.6.2 Toetsing van het initiatief aan het GVVP Stichtse Vecht

Bij het bepalen van de inrichting van het plangebied en het benodigde aantal parkeerplaatsen is gekeken naar het GVVP Deel B (parkeren): juli 2015. In hoofdstuk 5 wordt uitgebreid ingegaan op de verkeersonderzoeken die hebben plaatsgevonden. Kortheidshalve wordt naar het betreffende hoofdstuk verwezen. Hier wordt geconcludeerd dat de wijze van inrichting van het plangebied ten aanzien van verkeer en parkeren in overeenstemming is met het GVVP Stichtse Vecht 2013-2017.

3.3.7 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid.

Hoofdstuk 4 Visie en uitgangspunten

In hoofdstuk 2 is al ingegaan op de historische ontwikkeling van het gebied en de huidige situatie in het plangebied. In dit hoofdstuk wordt op de ontwikkeling zelf ingegaan.

De gemeenteraad heeft op 7 maart 2017, na een uitgebreid participatief traject, ingestemd met het stedenbouwkundig plan "Harmonieplein". Het stedenbouwkundig plan vormt de basis voor de bestemmingsplannen die in deelfases worden uitgewerkt.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de effecten van deze gebiedsontwikkeling op de bestaande omgeving uitvoerig onderzocht en verwerkt in de toelichting van dit bestemmingsplan. De onderzoeken tonen aan dat voldaan wordt aan de gestelde (wettelijke) normen en richtlijnen en dat de ontwikkeling daarmee voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Ook wordt voldaan aan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Middels de onderzoeken is aangetoond dat de ontwikkeling uitvoerbaar is.

4.1 Gebiedsvisie

De hoofdreden om te komen tot deze gebiedsontwikkeling is gelegen in de bestaande bebouwing van de bibliotheek, theater 't Zand, de twee basisscholen en de aanbouw van het Groene Kruisgebouw. Deze gebouwen zijn sterk verouderd en voldoen niet meer aan de wettelijke eisen en wensen van nu. Daarnaast is de behoefte aan een theater van deze omvang niet langer aanwezig en staat het gebouw leeg. Dit in tegenstelling tot de grote behoefte aan nieuwe woningen. Ook de niet bebouwde ruimtes tussen de bovengenoemde bebouwing komen in aanmerking voor een facelift.

Doel is om het gebied te ontwikkelen tot een aantrekkelijke plek met verschillende centrumfuncties zoals wonen, onderwijs, gezondheidszorg, cultuur, lichte horeca zoals daghoreca/winkelondersteunende horeca, dienstverlening en andere maatschappelijke voorzieningen. Daarnaast is het streven een aantrekkelijk dorpsplein te maken met speelvoorzieningen en waar leuke activiteiten kunnen worden georganiseerd . Door te kiezen voor één grote open ruimte (het nieuwe plein) in plaats van versnipperde ruimtes ontstaat een rustiger en logischer straatbeeld dan nu het geval is. De nieuwe inrichting van het gebied in combinatie met extra woningen en moderne toekomstbestendige huisvesting voor onderwijs, kinderdagopvang en bibliotheek zijn zeer gewenst. De gebiedsontwikkeling levert daarmee een ruimtelijke én functionele verbetering op voor dit deel van het centrum van Maarssen-dorp.

Het functionele programma van de verschillende deelgebieden

De deelplannen hebben elk een eigen functioneel programma:

1. KC – Kindcentrum 0-12 jaar (deelgebied 1); een bouwenvelop voor het realiseren van een nieuw kindcentrum waarin worden gehuisvest: twee basisscholen, peuterspeelzaal, kinderopvang en BSO, met een gymzaal, een (semi-openbaar) schoolplein, een speelplein voor de kinderen van 0-4 jaar, voldoende parkeerplaatsen (ook voor minder validen) voor auto's en fietsen en speciale verkeersvoorzieningen om het halen en brengen van kinderen efficiënt en veilig te laten verlopen. Opgemerkt wordt dat in dit deelgebied tevens gronden aan de tuin van woning Bolensteinsestraat 19 worden toegevoegd;
2. Zuidelijk bouwblok (deelgebied 2); een bouwenvelop voor 36 woningen met zorg, 4 grondgebonden koop woningen, herstel van bestaande karakteristieke villa aan de Gaslaan tot woning en 9 koop appartementen met in de plint een centrumfunctie. De bovengenoemde zorgwoningen vallen binnen de categorie sociale huur (24 stuks) en middenhuur (12 stuks). Daarnaast worden er voldoende parkeerplaatsen (ook voor minder validen) gerealiseerd op eigen terrein aan de achterzijde van de bebouwing en in het openbaar gebied.
3. Noordelijk bouwblok (deelgebied 3); voorlopige invulling bestaande uit ca. 31 koop appartementen, lichte vorm van horeca, maatschappelijke functies, zoals een bibliotheek en voldoende (openbare) parkeergelegenheid. Binnen dit deelgebied zijn maatschappelijke voorzieningen gepland op de begane grond (plint). Het Noordblok kan qua invulling nog wijzigen omdat de aanbestedingsprocedure nog moet worden doorlopen en er ontwikkelingen rond het Noordblok zijn die invloed hebben op de invulling. In alle onderzoeken is de voorlopige invulling van het Noordblok wel meegenomen om een integraal beeld te krijgen van de impact op de omgeving.

Het dorpsplein en de rest van de openbare ruimte (deelgebied 3); een aantrekkelijk, duurzaam ingericht en levendig dorpsplein met een minimale breedte 25 meter, dat geschikt is voor zonnige horecaterrassen, spelende kinderen, markten, evenementen en festivals. Er is aandacht voor de opvang van regenwater en de aanleg van aantrekkelijk groen. Ook is er aandacht voor minder validen en het stallen van fietsen. De monumentale paardenkastanjeboom op het schoolplein van basisschool Het Kompas wordt behouden en zal zorgvuldig worden ingepast in de nieuwe openbare ruimte. Waar mogelijk worden extra parkeerplaatsen (dus bovenop de gestelde norm van de ontwikkeling) gerealiseerd voor het centrum van Maarssen.

Hierna wordt per deelgebied een beknopte toelichting gegeven. De genoemde voorwaarden komen voort uit het stedenbouwkundig plan, de overleggen met de klankbordgroep en overige gemaakte afspraken. Voor een uitgebreide omschrijving van het gebied wordt daarom naar het stedenbouwkundig plan verwezen dat opgenomen is in bijlage 1 bij deze toelichting.

Voor de leesbaarheid is hierna nogmaals de afbeelding met daarin de indicatieve inrichting van de deelgebieden opgenomen.

Afbeelding 4.1 Indicatieve inrichting Harmonieplein (Bron: stedenbouwkundig plan Harmonieplein, vastgesteld raad 7 maart 2017, gemeente Stichtse Vecht)

4.2 Locatie specifieke ontwikkelingen

4.2.1 Deelgebied 1: KC – Kindcentrum

De twee bestaande basisscholen CBS Het Kompas en WereldKidz Bolenstein worden in één nieuw gebouw gehuisvest. Ook de bestaande peuterspeelzaal, kinderopvang (KDV), de buitenschoolse opvang (BSO) en de gymzaal krijgen hierin een nieuwe plek. Het gebouw krijgt hierdoor een multifunctioneel karakter. Het Kindcentrum kan in de middag en avonduren ook voor onderwijs gerelateerde en maatschappelijk activiteiten worden gebruikt. Bij het Kindcentrum worden twee (school)pleinen gerealiseerd. Een speelplein aan de Bolensteinseweg voor het KDV en de peuterspeelzaal (kinderen van 0-4 jaar) en een schoolplein voor de twee basisscholen. Het plan is om het schoolplein voor de basisscholen buiten schooltijden (deels) openbaar

toegankelijk te maken zodat de kinderen die in het dorpscentrum wonen voldoende speelruimte tot hun beschikking hebben. Dit schoolplein sluit grotendeels aan bij het nieuwe Harmonieplein zodat de oudere basisschoolkinderen tijdens de pauze ook van het dorpsplein gebruik kunnen maken. Verder worden er voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd langs de Bolensteinseweg en de Gaslaan en er wordt invulling gegeven aan een efficiënte en veilige manier om de kinderen te brengen en halen. Er is een voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan opgenomen voor het parkeren en het voldoen aan de geluidnormen.

Het bestemmingsplan voorziet ter plaatse in een bouwvlak, waarbinnen het gebouw gerealiseerd kan worden. Het bouwvlak is afgestemd op het voorlopig ontwerp voor het Kindcentrum van juni 2019. Binnen de regels van het bestemmingsplan is wel een flexibiliteitsbepaling opgenomen die het mogelijk maakt om, onder strikte voorwaarden, van dit bouwvlak af te wijken indien gewenst. Wat betreft maatvoeringseisen geldt het volgende:

- de maximale bouwhoogte bedraagt 11 meter.
- ter plaatse van de woningen aan de Bolensteinsestraat geldt een maximum goothoogte van 4 meter. Dit om te voorkomen dat een hele hoge wand direct achter de bestaande woningen ontstaat.
- Daarnaast geldt aan deze zijde een maximale dakhelling van 55° en is de plek van de dakkapel binnen het dakvlak opgenomen. De hoogte van de dakkapel is maximaal 7 meter.
- Bergingen moeten inpandig worden gerealiseerd. Vrijstaande bijgebouwen zijn in eerste aanleg niet wenselijk, omdat juist de open ruimte van het schoolplein in combinatie met de nieuwe openbare ruimte (het dorpsplein) benadrukt dient te worden. De gebruikers van het Kindcentrum hebben echter aangegeven dat het wenselijk is een gebouwde voorziening op het plein te hebben voor de fietsen van het personeel en voor de afvalcontainers. Dit wordt in de regels van het bestemmingsplan alsnog mogelijk gemaakt en kan wellicht geïntegreerd worden in de geluidwerende voorzieningen of erfafscheiding.
- Voor het verdere parkeren van de fietsen wordt een speciale voorziening gemaakt in de vorm van rekken.
- Voor het speelplein voor de kinderen van 0-4 jaar aan de Bolensteinseweg en het schoolplein voor de kinderen van 4-12 jaar aan het nieuwe Harmonieplein, worden indien nodig geluidwerende voorzieningen geplaatst met een hoogte van maximaal 2,5 m.

Tot slot wordt aan een stukje grond de bestemming 'Tuin' toegekend zodat deze gronden onderdeel uit kunnen gaan maken van de woning Bolensteinsestraat 21.

In onderstaande afbeelding is de indicatieve uitwerking van het Kindcentrum opgenomen.

Afbeelding 4.2 Voorlopig ontwerp stedenbouwkundige opzet Kindcentrum juni 2019 (Bron: Cita Architecten)

Afbeelding 4.3 Voorlopig ontwerp Kindcentrum juni 2019 Harmoniepleinzijde (hoofdentree) juni 2019 (Bron: Cita Architecten)

4.2.2 Deelgebied 2: Zuidelijk bouwblok

Het zuidelijke bouwblok kent een matige functiemenging, waarbij de nadruk op wonen ligt. De woningen hebben een belangrijke rol in de leefbaarheid van het Harmonieplein. Op momenten dat voorzieningen zoals winkels, horeca en dienstverlening gesloten zijn, zorgen de woningen voor de gewenste levendigheid en sociale veiligheid.

Het bouwblok is op te delen in vier onderdelen;

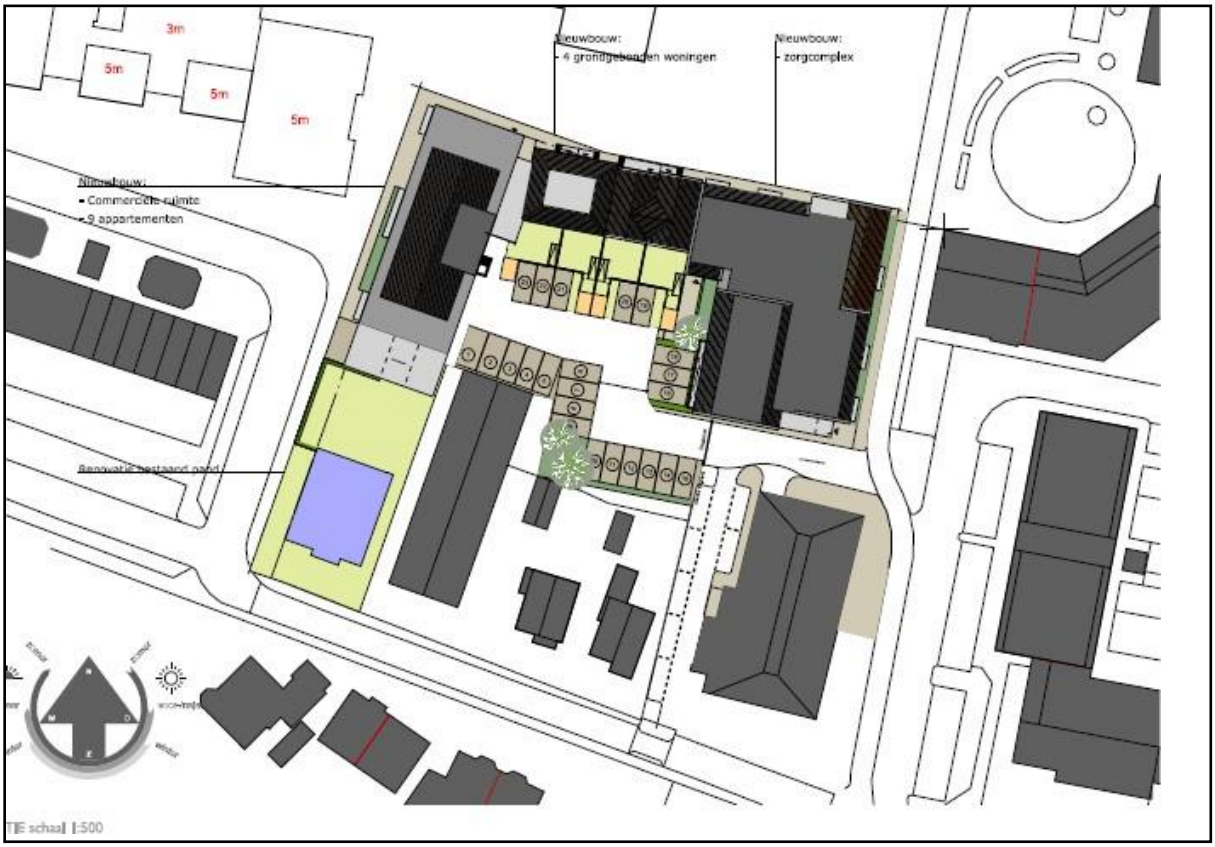
1. Het hoekpand aan de noordoostzijde is bedoeld voor 36 zorgwoningen die vallen binnen de categorie sociale en middenhuur woningen. In het bestemmingsplan is ruimte opgenomen om, indien gewenst, gezamenlijk te gebruiken ruimtes te realiseren, zoals een ontmoetingsruimte voor de bewoners.

2. Het middengedeelte heeft de potentie voor 4 royale koop herenhuizen met tuinen op het zuiden en eventueel ruimte voor werken aan huis.
3. Het hoekpand aan de noordwestzijde kan vanwege de positionering worden ingevuld met een publiekstrekker. In dit pand is op de begane grond een centrumfunctie mogelijk van minimaal 80 m^2. Op de begane grond en verdiepingen is ruimte voor totaal 9 koop appartementen waaronder 1 penthouse. Het niet toegestaan om geen centrumfunctie in de plint te maken.
4. Het groene kruisgebouw is een karakteristieke villa aan de Gaslaan 16. Door de sloop van de bestaande aanbouw wordt dit gebouw weer een vrijstaande villa. In dit bestemmingsplan wordt vooralsnog van 1 woning waarbij het parkeren op eigen erf moet plaatsvinden.
5. Voor de bovengenoemde functies worden voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd op eigen erf en binnen het openbaar gebied. Er is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor het parkeren.

Binnen het bestemmingsplan zijn bouwvlakken opgenomen voor de verschillende delen van het Zuidblok. De gebouwen moeten in de gevellijn worden gebouwd en volgen aan de pleinkant de gevellijn van het haakgebouw. Hiermee ontstaat er een relatief strakke gesloten straatwand, hetgeen past bij de beoogde uitstraling van het gebied. Wat de maatvoering betreft geldt het volgende:

- Het hoekgebouw aan de noordwestzijde mag een maximale goot- en bouwhoogte krijgen van respectievelijk 11 en 16 meter.
- Het hoekgebouw aan de noordoostzijde mag een maximale bouwhoogte krijgen van 16 meter.
- Voor de herenhuizen geldt een lagere goot- en bouwhoogte, te weten 9 en 12,5 meter. Binnen dit deelgebied zijn bij woningen bijgebouwen toegestaan, mits voldaan wordt aan de maatvoeringseisen.
- Balkons zijn alleen toegestaan als deze overwegend binnen de gevellijn vallen.

In onderstaande afbeelding is de indicatieve uitwerking van het Zuidblok opgenomen.



Afbeelding 4.4 Voorlopig ontwerp stedenbouwkundige opzet Zuidblok maart 2019 (Bron: Explorius)

Afbeelding 4.5 Voorlopig ontwerp Zuidblok maart 2019 Harmoniepleinzijde (Bron: Explorius)

4.2.3 Deelgebied 3: Noordelijk bouwblok

Het Noordblok is qua invulling nog in ontwikkeling. Daarom zal het bestemmingsplan voor dit deelgebied iets langer op zich laten wachten. Het noordelijke bouwblok bestaat uit 31 koop woningen en een plint waarin een centrumfunctie wordt toegestaan, zoals een lichte vorm van horeca (daghoreca of een restaurant) en een maatschappelijke functie zoals de bibliotheek.

In dit deelgebied word tevens de ontwikkeling van de openbare ruimte waaronder het nieuwe dorpsplein meegenomen. Het nieuwe plein moet dit deel van het centrum van Maarssendorp een mooie ontmoetingsplek geven. De minimale breedte van het plein is 25 meter. Door de nieuwe gebouwen er omheen krijgt het plein een duidelijk kader met ruimte voor o.a. groen, speelvoorzieningen, terrassen en waterberging. Het plein kan gebruikt worden voor de plaatselijke evenementen zoals de jaarmarkt en koningsdag.

Naast het plein is er aandacht voor de nieuwe inrichting van het openbaar gebied ter hoogte van de monumentale kastanjeboom. Deze boom speelt een belangrijke rol bij de beeldkwaliteit van de Bolensteinsestraat. Nu maakt de boom onderdeel uit van het schoolplein en straks van het openbaar gebied. Er wordt zorgvuldig omgegaan met de inpassing van de boom binnen het nieuw aan te leggen gebied.

Afbeelding 4.6 Indicatieve impressie Noordblok (Bron: stedenbouwkundig plan Harmonieplein, gemeente Stichtse Vecht)

4.2.4 Beeldkwaliteit

In het stedenbouwkundig plan wordt ingegaan op de gewenste beeldkwaliteit. Gezien het feit dat het gebied direct aan het beschermd dorpsgezicht van Maarssen grenst, is een kwalitatief hoogwaardige architectuur en materiaal gebruik van belang.

De architectuur moet goed aansluiten bij de Vechtse bouwstijl die zich kenmerkt door hoge kappen, grote raampartijen en versierende elementen. Ook een pandjesstructuur middels verspringende gevels en wisselende beukmaten creëert een levendige en sfeervolle invulling. Vechtse woningen kenmerken zich verder door een frequent toegepaste verhouding tussen gevel- en kaphoogte in de gulden snede 5/8. In het bestemmingsplan wordt hiervoor ruimte geboden door de relatief lage goothoogte (circa 10 meter) en hogere nokhoogte (max. 16 meter). Door de opdeling van de gevels en gebruik van verschillende goot- en bouwhoogtes binnen een bouwblok ontstaat een wenselijke kleinere architectuurschaal in plaats van één grote bouwmassa.

De redelijk recente nieuwbouwwijken Op Buuren en Croonenburgh binnen de gemeente Stichtse Vecht en het nieuwe stadshart van Woerden laten zien dat een divers gevelbeeld met verschillende hoogtes een karakteristiek beeld oplevert dat ondanks de hoogtes niet massaal oogt.

Het onderdeel van het stedenbouwkundig plan dat betrekking heeft op de beeldkwaliteitseisen wordt juridisch gekoppeld aan de regels van het bestemmingsplan.

Afbeelding 4.7 Referentiebeelden beeldkwaliteit (Bron: stedenbouwkundig plan Harmonieplein, gemeente Stichtse Vecht)

HOOFDSTUK 5 ONDERZOEKEN

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken en of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel om te bepalen of na realisatie van de ontwikkeling nog sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van de onderzoeken naar de ruimtelijke uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's bodem, geluid, luchtkwaliteit, bedrijven en milieuzonering, externe veiligheid, cultuurhistorie en archeologie, flora en fauna, water, verkeer en parkeren, duurzaamheid, zonnestudie en het Besluit milieueffectrapportage.

5.1 Bodemkwaliteit

5.1.1 Wettelijk kader

Het is wettelijk geregeld (bouwverordening) dat bouw pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen, als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Onderzocht moet worden of de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan. Wanneer (een deel van) de bodem in het plangebied verontreinigd is, moet worden aangetoond dat het bestemmingsplan, rekening houdend met de kosten van sanering, financieel uitvoerbaar is.

5.1.2 Situatie plangebied

In het plangebied zijn de volgende bodem- en asbestinventarisatie onderzoeken uitgevoerd:

- Verkennend bodem- en asbestonderzoek (Bijlage 2);
- Aanvullend bodemonderzoek (Bijlage 3);
- Asbestinventarisatieonderzoek bibliotheek (Bijlage 4);

Uit de bodemonderzoeken blijkt dat:

- De bekende verdachte locaties (chemische wasserij (buiten de locatie), timmerwerkplaats, voormalige ondergrondse tanks en slootdempingen) en het overige deel van de ontwikkelingslocatie voldoende zijn onderzocht;
- De bovengrond ter plaatse van de voormalige timmerfabriek (noordoostelijk terreindeel) matig verontreinigd is met lood. Deze matige verontreiniging met lood is voldoende afgeperkt;
- De ondergrond ter plaatse van boring B103 matig verontreinigd is met minerale olie. De bron van deze verontreiniging is onbekend. De verontreiniging is zintuiglijk voldoende afgeperkt. Bij graafwerkzaamheden is deze grond niet herbruikbaar;
- De grond- en het grondwater op het overige deel van het terrein licht verontreinigd zijn met zware metalen, PAK, PCB en minerale olie;
- De kleiige puinhoudende boven- en ondergrond en de puinstabilisatielaag niet verontreinigd zijn met asbest.

Uit het asbestinventarisatierapport blijkt dat:

- Plaatmaterieel met asbest gevonden is in de CV-ruimte, op de opstort onder metalen platen. De materialen dienen onder de in SMART vermelde risicoclassificaties te worden verwijderd door een gecertificeerd asbdestverwijderingsbedrijf, dat de werkzaamheden volgens de geldende wet- en regelgeving SC-530 en gemeentelijke verordeningen uitvoert.

5.1.3 Conclusie

De uitgevoerde bodemonderzoeken zijn representatief voor de gehele ontwikkelingslocatie. Uit de onderzoeken blijkt dat er geen belemmeringen te verwachten zijn voor de geplande ontwikkelingen. Bij de uiteindelijke aanvraag van een omgevingsvergunning moet worden vastgesteld of het betreffende onderzoek voldoende is voor de nieuwbouwplannen.

Een bodemonderzoek mag niet meer dan vijf jaar oud zijn. Indien aan die voorwaarden niet kan worden voldaan, dient actualiserend onderzoek plaats te vinden. Wanneer uit het actualiserende onderzoek blijkt dat de bodem niet geschikt is voor het beoogde doel, dient vóór aanvang van de bouwwerkzaamheden een bodemsanering te worden uitgevoerd om de bodem wel geschikt te maken.

5.2 Geluid

5.2.1 Wettelijk kader

Op grond van artikel 76, lid 1 van de Wet geluidhinder (Wgh) dienen bij de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan grenswaarden in acht te worden genomen. De Wgh stelt daarmee voorwaarden aan ontwikkelingen waarin nieuwe geluidsgevoelige objecten (gebouwen en terreinen) zijn opgenomen. De gemeente heeft als nadere invulling van deze voorwaarden in 2012 de Beleidsregel hogere waarden Wet geluidhinder vastgesteld.

Volgens artikel 76, lid 3 geldt deze verplichting niet voor (bestaande) situaties waarin op het tijdstip van de vaststelling van het bestemmingsplan, de wegen en geluidsgevoelige objecten aanwezig of geprojecteerd zijn.

<u>Aandachtsgebieden (geluidszones)</u>

De Wgh definieert zones rond wegen, spoorwegen en gezoneerde industrieterreinen. Binnen een zone moet voor het bestemmen van nieuwe geluidsgevoelige objecten onderzoek worden gedaan naar de geluidsbelasting op de gevels van deze objecten.

De Wgh gaat echter niet in op het geluid van niet-gezoneerde industrieterreinen, (losse) bedrijven, horeca of andere (geluidsproducerende) activiteiten. Dit wordt gereguleerd via de gemeentelijke Algemene Plaatselijke Verordening en de Wet milieubeheer. In de paragraaf 5.5 (Bedrijven en milieuzonering) wordt nader op de relevante bedrijfsmatige activiteiten ingegaan.

<u>Wegverkeer</u>

Een weg binnen de bebouwde kom heeft een zonebreedte van 200 meter indien de weg 1 of 2 rijbanen bevat. Binnen de geluidszone geldt een voorkeurswaarde van 48 dB Lden voor de geluidsbelasting bij nieuwe geluidsgevoelige objecten. Hierbij geldt een toetsing per afzonderlijke weg.

Bij overschrijding van de voorkeurswaarde moet worden onderzocht of geluidsreducerende maatregelen getroffen kunnen worden. Daarbij geniet de volgorde bron, overdracht en ontvanger de voorkeur. Als deze maatregelen onvoldoende zijn of bezwaren ontmoeten, kan het college van Burgemeester en Wethouders besluiten om bij de nieuwe geluidsgevoelige objecten hogere waarden dan de voorkeurswaarde toe te staan.

De gemeente stelt hierbij voorwaarden, zoals de aanwezigheid van geluidsluwe gevels, conform de beleidsregel hogere waarden. Wettelijk geldt een maximale te verlenen hogere waarde. Deze is afhankelijk van de situatie. Voor woningen, scholen en kinderdagverblijven geldt voor een binnenstedelijke situatie en buiten de zone van een auto(snel)weg een maximale hogere waarde van 63 dB.

<u>Goede ruimtelijke ordening</u>

Volgens de Wgh hebben wegen op een woonerf of wegen met een maximumsnelheid van 30 km/uur geen geluidszone. Deze hoeven daardoor wettelijk niet te worden getoetst. Toch kan de geluidsbelasting vanwege dergelijke wegen hoger zijn dan de voorkeurswaarde. Vanaf een intensiteit van 1.500 motorvoertuigen per etmaal bij asfaltverharding of 600 motorvoertuigen per etmaal bij klinkerbestrating kan de voorkeurswaarde al

worden overschreden. Daarom moet in het kader van een goede ruimtelijke ordening de bijdrage van deze wegen worden onderzocht.

Railverkeer

Spoorwegen hebben ook een zone. De zonebreedte wordt bepaald door de waarden van wettelijk vastgestelde geluidproductieplafonds (gpp's). De gpp's zijn te vinden in het landelijke geluidregister voor spoorwegen. Het spoor met traject Amsterdam – Utrecht heeft op basis van de gpp's een geluidszone van 900 meter.

Bij railverkeer geldt eenzelfde systeem als bij wegverkeer. Omdat railverkeer in het algemeen als minder hinderlijk wordt ervaren, geldt hiervoor een voorkeurswaarde van 55 dB voor woningen en 53 dB voor scholen en kinderdagverblijven. De maximale hogere waarde is 68 dB voor zowel woningen als scholen en kinderdagverblijven.

Industrielawaai

In of nabij het plangebied is geen zone van een gezoneerd industrieterrein aanwezig. Er wordt daarom niet verder ingegaan op het wettelijk kader.

5.2.2 Situatie plangebied

Voor het plangebied zijn de aspecten wegverkeer en railverkeer voor de woningen en scholen relevant. Het plan ligt in de zone wegverkeerslawaai van de Raadhuisstraat en de zone railverkeerslawaai van de spoorweg Utrecht-Amsterdam. Daarnaast zijn voor het plan de nabijgelegen doorgaande 30 km/uur wegen relevant, te weten de Kerkweg, Breedstraat, Bolensteinsestraat en Raadhuisstraat. Gezien de lage verkeersintensiteit zijn de Harmonieweg en Harmonieplein niet beschouwd.

De geluidssituatie is door AnteaGroup in beeld gebracht door middel van een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai. Het onderzoek is in bijlage 5 opgenomen.

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat op de gevel van het Kindcentrum de geluidbelasting ten gevolge van de Straatweg ten hoogste 53 dB (inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh) bedraagt. Op de gevel van het appartementencomplex in het Zuidblok bedraagt ten hoogste 51 dB. De voorkeurswaarde van 48 dB wordt hiermee overschreden, echter blijft de geluidbelasting onder de maximaal te ontheffen waarde van 63 dB. Aangezien de voorkeurswaarde van 48 dB wordt overschreden is een analyse naar mogelijke maatregelen uitgevoerd. De analyse laat zien dat maatregelen niet haalbaar zijn. Er wordt bij het Kindcentrum en het zuidelijk bouwblok voldaan aan het Hogere waarde beleid Stichtse Vecht. Burgemeester en wethouders van de gemeente kunnen derhalve voor genoemd plan gemotiveerd een hogere waarde vaststellen voor de nieuwe school en de appartementen in het Zuidblok.

De geluidbelasting vanwege de 30 km/h-wegen Bolensteinsestraat, de Kerkweg en de Raadhuisstraat blijft beneden de 53 dB (exclusief aftrek ex artikel 110g Wet geluidhinder). Hoewel formeel niet van toepassing bij 30 km/h wegen, is dit lager dan de richtwaarde van 53 dB. De geluidbelasting vanwege de Bolensteinseweg bedraagt ten hoogste 61 dB (exclusief aftrek ex artikel 110g Wet geluidhinder). Daarmee gaat de geluidbelasting vanwege de Bolensteinseweg 8 dB boven de richtwaarde. De overschrijding vindt enkel plaats op de westzijde van het Kindcentrum. Gelet op de overschrijding is beschouwd of er maatregelen ter beperking van het geluid mogelijk zijn ten behoeve van de Bolensteinseweg. De analyse laat echter zien dat maatregelen niet haalbaar zijn.

Cumulatie

Aangezien er voor wegverkeerslawaai sprake is van een overschrijding van de voorkeurswaarde, is de cumulatieve geluidbelasting vanwege wegverkeer inzichtelijk gemaakt. Op de westgevel van Kindcentrum bedraagt de gecumuleerde geluidbelasting ten hoogste 62 dB excl. aftrek ex artikel 110g Wgh. Voor het Kindcentrum zal een gevelwering van minimaal 29 dB nodig zijn om het binnenniveau van 33 dB te halen. Het schoolplein wordt aan de oostzijde gesitueerd. Aan deze zijde bedraagt de gecumuleerde geluidbelasting ten hoogste 46 dB. Met deze gevelwering kan worden gesteld dat er een aanvaardbaar akoestisch klimaat heerst zowel binnen in het Kindcentrum als op het schoolplein.

Op de nieuwbouwwoningen (Zuidblok) bedraagt de gecumuleerde geluidbelasting ten hoogste 56 dB. De gevelwering zal hier 23 dB moeten bedragen om een binnenniveau van 33 dB te halen. Op het Noordblok

bedraagt dit ten hoogste 53 dB. Hier kan worden volstaan met de minimale gevelwering van 20 dB. Dit komt overeen met de karakteristieke geluidwering zoals voorgeschreven in het Bouwbesluit. Hiermee kan worden gesteld dat er tevens een aanvaardbaar akoestisch klimaat heerst bij de nieuwbouwwoningen.

Hogere grenswaarden

Uit het maatregelenonderzoek blijkt dat het treffen van maatregelen aan de Straatweg niet doelmatig is. Indien geen maatregelen worden getroffen dienen de volgende hogere waarden te worden verleend voor het Kindcentrum en het zuidelijk nieuwbouwblok. ten gevolge van de Straatweg:

- Kindcentrum: Hogere waarde van ten hoogste 53 dB op de zuid- en westgevel
- Zuidblok: Hogere waarde van ten hoogste 51 dB op de zuid- en westgevel.

Hierbij kan worden voldaan aan de voorwaarden die zijn gesteld in het hogere waarden beleid van de gemeente Stichtse Vecht.

5.2.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt, met inachtneming van de te verlenen hogere grenswaarden, geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Wettelijk kader

Tussen de luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening ligt een koppeling. Zo dienen ruimtelijke plannen te worden getoetst aan de in de Wet milieubeheer opgenomen richtwaarden en grenswaarden voor een aantal luchtvervuilende stoffen.

Voor luchtkwaliteit zijn de luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer van kracht (hoofdstuk 5.2). Hierin is vastgelegd dat onder meer ruimtelijke ontwikkelingen dienen te worden getoetst aan de in de Wet opgenomen grenswaarden en richtwaarden. Deze Wet is nader uitgewerkt in Besluiten en Regelingen, waarvan het Besluit en Regeling Niet In Betekenende Mate Bijdragen (NIBM), het Besluit gevoelige bestemmingen en de Regeling beoordeling luchtkwaliteit (Rbl) de belangrijkste zijn. Daarnaast is ook het beginsel van een goede en duurzame ruimtelijke ordening van belang.

Grenswaarden

In bijlage 2 van de Wet milieubeheer zijn de richtwaarden en de grenswaarden opgenomen voor een aantal luchtvervuilende stoffen. De belangrijkste zijn de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof. Deze zijn weergegeven in tabel 1.

	Grenswaarden			
Stof	Type norm	Van kracht vanaf	Concentratie ($\mu g/m^3$)	Max. overschrijdingen per jaar
Stikstofdioxide (NO_2)	Jaargemiddelde	2015	40	
	Uurgemiddelde	2015	200	18
Fijn stof (PM_{10})	Jaargemiddelde	2011	40	
	24-uursgemiddelde	2011	50	35
Ultra fijn stof ($PM_{2,5}$)	Jaargemiddelde	2015	25	

Tabel 1: Grenswaarden stikstofdioxide en fijn stof van bijlage 2 Wet milieubeheer

De concentraties van de overige stoffen benaderen de grenswaarden en richtwaarden in Nederland niet. Er hoeft daarom niet te worden getoetst aan deze richtwaarden en grenswaarden en zijn dus niet opgenomen in de bovenstaande tabel.

Niet in betekenende mate (NIBM)
Alleen projecten die 'in betekenende mate' bijdragen aan de concentraties luchtvervuiling worden getoetst aan de grenswaarden. Er dient te worden onderzocht of een project 'in betekenende' mate van invloed is op de luchtkwaliteit. Het Besluit NIBM bepaalt dat een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie luchtvervuiling als deze minder dan 3% van de grenswaarde, ofwel 1,2 microgram per m^3. De Regeling NIBM is hier een nadere uitwerking van. Hierin is bepaald dat woningbouwprojecten tot 1.500 woningen en kantoren tot 100.000 m^2 zijn vrijgesteld van toetsing aan de wettelijke grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof.

Het aantal gegenereerde extra motorvoertuigen per etmaal bepaalt of het plan NIBM is of niet. Gezien de beoogde ontwikkelingen in het bestemmingsplan Harmonieplein, kan er van worden uit gegaan dat het plan niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Besluit gevoelige bestemmingen
Kinderen, ouderen en zieken zijn gevoeliger voor luchtvervuiling en worden daarom extra beschermd. Op basis van het Besluit gevoelige bestemmingen gelden voor gevoelige bestemmingen nabij wegen zwaardere beperkingen. Zo mogen binnen 300 meter van rijkswegen en 50 meter vanaf provinciale wegen geen bestemmingen voor langdurig verblijf als kinderdagverblijven, scholen of verzorgingstehuizen worden gebouwd, als de wettelijke grenswaarden worden overschreden. Het Besluit verplicht overheden om onderzoek uit te voeren naar de concentraties stikstofdioxide en fijn stof.

Goede ruimtelijke ordening
Plannen dienen te voldoen aan het beginsel van een goede ruimtelijke ordening. De formele definitie van het beginsel van een goede ruimtelijke ordening is: "Het coördineren van de verschillende belangen tot een harmonisch geheel dat een grotere waarde vertegenwoordigt dan het dienen van de belangen afzonderlijk". Een goede luchtkwaliteit is een van de belangen. Ofwel de luchtkwaliteit dient geschikt te zijn voor de beoogde functie. Daarom is inzicht in de luchtkwaliteitsituatie van belang.

Van fijn stof is bekend dat er ook significant schadelijke effecten zijn op de gezondheid beneden de wettelijke grenswaarde. De wettelijke grenswaarde voor fijn stof is niet is gebaseerd op de advieswaarde van de Wereld Gezondheid Organisatie van 20 microgram per m^3, omdat deze in praktijk lastig haalbaar was. Daarom is het vanuit het beginsel van een goede en duurzame ruimtelijke ordening niet aan te raden om woningen op korte afstand van drukke verkeersaders te realiseren.

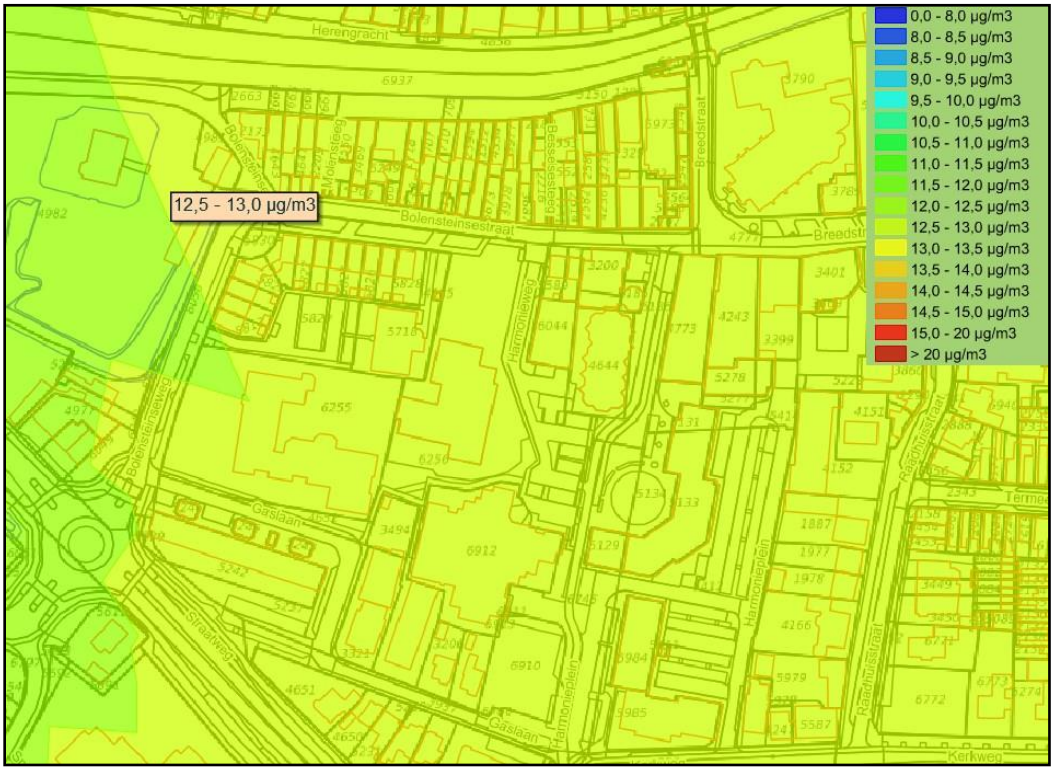
5.3.2 Situatie plangebied

Het plangebied ligt op circa 50 meter afstand van de drukke doorgaande weg: de Straatweg. Daarnaast geldt een kindcentrum als een gevoelige bestemming voor luchtkwaliteit. Voor een goede ruimtelijke ordening is inzage in de luchtkwaliteit daarom van belang.

De Omgevingsdienst heeft de concentraties stikstofdioxide, (ultra) fijn stof en elementair koolstof berekenend met het rekenmodel GeoMilieu, versie 4.3. In dit rekenmodel is het rekenhart STACKS geïntegreerd, die voldoet aan de Regeling beoordeling. De hieruit voortgekomen concentraties voor het jaar 2018 zijn weergegeven in afbeelding 5.1 t/m. 5.4. De concentraties voor het jaar 2030 zijn weergegeven in afbeelding 5.5 tot en met 5.8.

Afbeelding 5.1 Concentraties stikstofdioxide (NO2) in 2018 in het plangebied (20-22 µg/m3)

Afbeelding 5.2 Concentraties fijn stof (PM10) in 2018 in het plangebied (20-21 µg/m3)

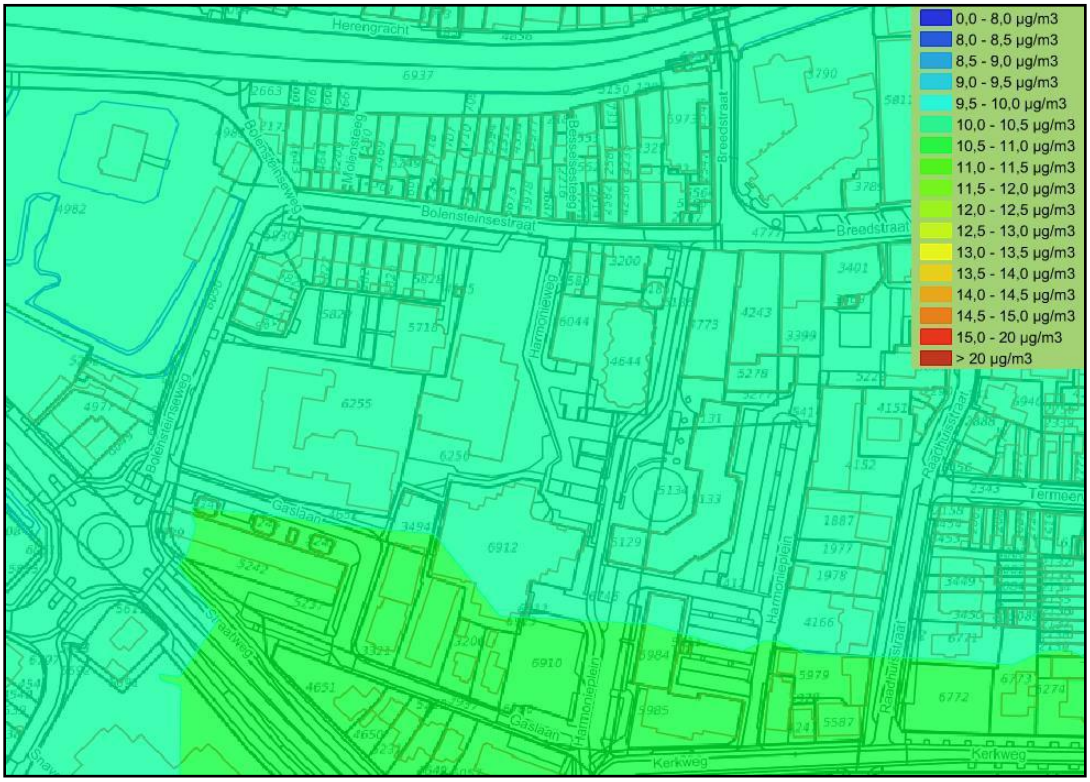


Afbeelding 5.3 Concentraties ultra fijn stof (PM2,5) in 2018 in het plangebied(12,5-13 µg/m3)

Afbeelding 5.4: Concentraties elementair koolstof 2018 (EC) in het plangebied (0,7-0,9 µg/m3)

Afbeelding 5.5 Concentraties stikstofdioxide in 2030 (NO2) in het plangebied (14-16 µg/m3)

Afbeelding 5.6 Concentraties fijn stof (PM10) in 2030 in het plangebied (17-18 µg/m3)



Afbeelding 5.7 Concentraties ultra fijn stof (PM2,5) in 2030 in het plangebied (10-11 µg/m³)

Afbeelding 5.8: Concentraties elementair koolstof (EC) in 2030 in het plangebied (0,4-0,7 µg/m³)

Stikstofdioxide

Uit de figuren is af te leiden dat de concentratie stikstofdioxide zich beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 40 microgram per m^3 bevindt,voor zowel het jaar 2018 als 2030. De verwachting is dat de concentratie stikstofdioxide in de toekomst verder zal afnemen.

De uurgemiddelde grenswaarde voor stikstofdioxide van 200 microgram per m^3 wordt overschreden wanneer de concentraties gemiddeld op jaarbasis boven de 60 microgram per m^3 uitkomen. De concentraties in het plangebied overschrijden nergens de grens van 60 microgram per m^3, wat betekent dat voor het hele plangebied aan de uurgemiddelde grenswaarde wordt voldaan.

Fijn stof (PM_{10})

Van fijn stof is bekend dat er ook significant schadelijke effecten zijn op de gezondheid beneden de wettelijke grenswaarde. Uit gegevens van het RIVM (Hänninen & Knol, 2011) blijkt dat de ziektelast door milieufactoren voor 77 % wordt veroorzaakt door fijn stof.

De jaargemiddelde grenswaarde voor fijn stof bedraagt eveneens 40 microgram per m^3 en hieraan wordt voldaan. Er is ook een daggemiddelde grenswaarde van 50 microgram per m^3 van kracht, die per jaar 35 keer mag worden overschreden. Uit statistische vergelijkingen van TNO en het RIVM blijkt dat deze grenswaarde bij een concentratie van 31,3 microgram per m^3 vaker dan 35 keer wordt overschreden. Aangezien de concentratie fijn stof in het plangebied niet boven de 31,3 microgram per m^3 uitkomt, wordt aan deze daggemiddelde grenswaarde voldaan.

Een concentratie van boven de 20 microgram per kuub voor fijn stof wordt door de landelijke GGD[1] al bestempeld als een matige milieugezondheidkwaliteit. De Wereldgezondheidsorganisatie (WHO) kent eveneens een advieswaarde van 20 microgram per kuub voor fijn stof. De wettelijke grenswaarde voor fijn stof is niet gebaseerd op de advieswaarde van de Wereld Gezondheid Organisatie, omdat deze in praktijk lastig haalbaar was. Vanuit de gemeente verdient het echter de voorkeur de advieswaarden wel zoveel mogelijk in acht te nemen. De advieswaarde van de Wereld Gezondheid Organisatie van 20 microgram per m^3 wordt voor fijn stof in dit plangebied in 2018 al benaderd. Vanaf het toekomstjaar 2030 wordt de advieswaarde gehaald.

Ultra fijn stof ($PM_{2,5}$)

De concentratie ultra fijn stof blijft onder de jaargemiddelde grenswaarde van 25 microgram per m^3. De WHO kent een advieswaarde van 10 microgram per kuub voor ultra fijn stof. Een concentratie van boven de 10 microgram per kuub wordt door de landelijke GGD bestempelt als zijnde milieugezondheidkwaliteit onvoldoende en boven de 14 microgram als zijnde zeer onvoldoende. In 2018 voldoet de concentratie ultra fijn stof niet aan de WHO advieswaarde. In 2030 wordt de WHO advieswaarde benaderd.

Elementair koolstof (EC)

EC is een maat voor de massa van roetdeeltjes in fijn stof en is daardoor een goede indicator voor te verwachten geuroverlast. Er gelden geen formele grenswaarden voor elementair koolstof. Roet is een verzamelnaam voor zwarte deeltjes in de lucht, die ontstaan bij onvolledige verbranding. De belangrijkste bronnen voor roet zijn het wegverkeer (met name uitstoot van roetdeeltjes uit dieselmotoren), industriële bronnen en huishoudens (open haarden en kachels). In steden draagt het verkeer voor circa 50% bij aan de heersende roetconcentraties.

Voor de huidige situatie bedraagt de concentratie aan elementair koolstof (roet) 0,70 – 0,90 µg/m^3. Net als bij (ultra) fijn stof en stikstofdioxide, is voor elementair koolstof een duidelijke afname te zien tussen 2018 en 2030. De belangrijkste oorzaak hiervoor is het schoner wordend autoverkeer.

Overige stoffen

Conform het landelijke beeld zijn er geen overschrijdingen te verwachten van de overige stoffen, waaronder koolmonoxide, benzeen en zware metalen. De grenswaarden voor de overige stoffen worden pas overschreden als de grenswaarden van stikstofdioxide (NO_2), fijn stof (PM_{10}) en ultra fijn stof ($PM_{2,5}$) zeer ruim zijn overschreden. Dat is niet het geval.

[1] handboek voor een gezonde inrichting van de leefomgeving, 2012

5.3.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkelingen in het bestemmingsplan.

5.4 Bedrijven en milieuzonering

5.4.1 Wettelijk kader

De aanwezigheid van bedrijven kan de kwaliteit van de leefomgeving beïnvloeden. Voorkomen moet worden dat bedrijven hinder veroorzaken naar de omgeving, vooral indien het woongebieden of andere gevoelige bestemmingen betreft. Daarnaast moeten bedrijven zich kunnen ontwikkelen en eventueel uitbreiden. Om dit te bereiken is het van belang dat bedrijven en gevoelige bestemmingen ruimtelijk goed gesitueerd worden zodat de bedrijven zo min mogelijk overlast opleveren en woongebieden de bedrijven zo min mogelijk beperken in hun bedrijfsuitvoering.

Ten behoeve van milieuzonering is door de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) een bedrijvenlijst opgesteld, waarin bedrijven op hun milieueffecten zijn gecategoriseerd. Afhankelijk van de mate waarin de in deze lijst opgenomen bedrijven milieuhinder kunnen veroorzaken (uitgaande van de gemiddelde bedrijfssituatie), kent de lijst aan de bedrijven een categorie toe. Naarmate de milieuhinder toeneemt, loopt de categorie op van 1 tot en met 5, met bijbehorende richtafstanden tot woonfuncties. In de uitgave "Bedrijven en milieuzonering" is per bedrijfstype een globale richtafstand gegeven van het invloedsgebied voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. Ontwikkeling binnen deze richtafstand is mogelijk maar onder voorwaarden.

Naast bedrijfstype is het omgevingstype ook bepalend voor de richtafstand. In de uitgave "Bedrijven en milieuzonering" wordt onderscheid gemaakt tussen de volgende omgevingstypen:

- Rustige woonwijk en rustig buitengebied;
- Gemengd gebied.

<u>Rustige woonwijk en rustig buitengebied</u>

Een rustige woonwijk of rustig buitengebied is een gebied waar functiescheiding is toegepast. In deze wijk komen, afgezien van wijkgebonden voorzieningen geen andere functies zoals bedrijven of kantoren voor. Het vestigen van een bedrijf in deze wijk kan veel overlast veroorzaken.

Op basis van het aspect met de grootste afstand zijn de bedrijven in de volgende categorieën ingedeeld:

- Categorie 1 grootste afstand 10 meter;
- Categorie 2 grootste afstand 30 meter;
- Categorie 3 grootste afstanden 50 (cat. 3.1) en 100 meter (cat. 3.2);
- Categorie 4 grootste afstanden 200 (cat. 4.1) en 300 meter (cat. 4.2);
- Categorie 5 grootste afstanden 500 (cat.5.1), 700 (cat. 5.2) en 1000 meter (cat. 5.3).

De afstanden gelden in principe tussen de perceelgrens van het bedrijf (bij een gangbare perceelsgrootte en –indeling) en anderzijds de gevel van een woning.

<u>Gemengd gebied</u>

Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemening. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Voor het aspect geluid kan in deze gebieden de toepassing van kortere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

In een gemengd gebied mogen de volgende richtafstanden voor geluid gehanteerd worden:

- Categorie 1 grootste afstand 0 meter;
- Categorie 2 grootste afstand 10 meter;
- Categorie 3 grootste afstanden 30 (cat. 3.1) en 50 meter (cat. 3.2);

- Categorie 4 grootste afstanden 100 (cat. 4.1) en 200 meter (cat. 4.2);
- Categorie 5 grootste afstanden 300 (cat. 5.1), 500 (cat. 5.2) en 700 meter (cat. 5.3).

De bovenstaande afstanden moeten als indicatief gezien worden. Doordat de omvang van bedrijven kan verschillen en omdat bedrijven maatregelen kunnen nemen om de invloed te beperken kan de invloedssfeer in werkelijkheid afwijken van bovengenoemde afstanden. De uiteindelijke afstemming tussen de hinder van het bedrijf en de omgeving wordt geregeld in het kader van de Wet milieubeheer.

Als niet voldaan kan worden aan de richtafstanden voor een bepaald aspect die in de VNG-brochure staan genoemd dan moet er nader onderzoek naar dat aspect plaatsvinden.

5.4.2 Situatie plangebied

Bedrijven binnen het plangebied

Voor de in het plangebied aanwezige bedrijfsactiviteiten wordt gebruik gemaakt van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Deze lijst is gebaseerd op de uitgave VNG 'Bedrijven en milieuzonering'. Aanwezige of toekomstige bedrijfslocaties worden in voorliggend bestemmingsplan ingeschaald volgens deze staat. Om milieuhinder als gevolg van de bedrijfsactiviteiten al in het ruimtelijk spoor te voorkomen, worden grenzen gesteld aan de toelaatbaarheid van de bedrijfsactiviteiten.

Het plangebied wordt getypeerd als gemengd gebied. Het betreft een centrumgebied met een mix van diverse functies, waaronder wonen, winkelen, scholen en horeca. Het plangebied is onderverdeeld in een drietal deelgebieden, te weten:

Deelgebied 1: Kindcentrum met parkeerplaats
In dit deelgebied zullen twee basisscholen (die reeds in het gebied aanwezig zijn) worden samengebracht in één gebouw. Verder zullen zich in dit gebouw een kinderdagverblijf, peuterspeelzaal, BSO en gymzaal vestigen. Een basisschool en kinderopvang/BSO vallen volgens de VNG-brochure onder milieucategorie 2 met een richtafstand van 30 meter voor geluid. Het plangebied is een gemengd gebied waarvoor een richtafstand van 10 meter mag worden aangehouden voor geluid. Met name buiten spelende kinderen kunnen geluidoverlast veroorzaken. Bij de bouw van het Kindcentrum wordt voor de meeste woningen de richtafstand van 10 meter van de grenzen van de inrichting naar de omliggende woningen gehaald. Het schoolplein maakt onderdeel uit van de inrichting.

De dichtstbijzijnde woningen (Bolensteinseweg 10 en de zuidwest hoek van het appartementencomplex aan de Bolensteinsestraat) liggen echter op een beperktere afstand van het schoolplein (grens van de inrichting, zie afbeelding 5.9). Overigens is dat in de bestaande situatie ook al zo (zie afbeelding 5.10). Een deel van de nieuwe woningen in het westelijk deel van het Zuidblok liggen straks ook op een beperktere afstand dan de richtlijn van 10 meter.

De richtafstand voor het aspect geluid wordt door het Kindcentrum daarmee niet gehaald waarmee verder onderzoek naar de geluidbelasting van het schoolplein/speelplein moet worden meegenomen in de toets naar de goede ruimtelijke ordening. Vastgesteld moet worden of kan worden voldaan aan de richtwaarden die gelden voor een gemengd gebied. Het gebouw moet voldoen aan de wettelijke normen zoals genoemd in het Activiteitenbesluit.

Afbeelding 5.10 Beoogde situatie (bron: Cita Architecten))

Afbeelding 5.11 Bestaande situatie basisschool Wereldkidz en basisschool Het Kompas (bron: luchtfoto 2019)

Op basis van gebiedstype gemengd gebied geldt voor een autoparkeerterrein bij het Kindcentrum op grond van de VNG-publicatie geen richtafstand tot geluidgevoelige bestemmingen. Wel is de geluidsbelasting inzichtelijk gemaakt op de omgeving om een geheel beeld te vormen van de invloed van de ontwikkelingen op de omgeving.

Akoestisch onderzoek februari 2019

AnteaGroup heeft in voorliggend geval onderzoek verricht naar het aspect geluid voor wat betreft het Kindcentrum en de bijbehorende parkeervoorzieningen. Hierna zijn de resultaten uit het onderzoek opgenomen. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 6 bij deze toelichting.

Het ontwerp van het Kindcentrum staat nog niet vast. Om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te kunnen garanderen voor de omwonenden zijn extra toetsingscriteria op gebied van geluid opgesteld, waaraan een ontwerp voor het Kindcentrum moet voldoen. In het proces om tot een uitvoerbaar plan te komen zijn meerdere invullingsvarianten van het Kindcentrum onderzocht. De varianten zijn steeds getoetst aan deze criteria. De toetsingscriteria zijn opgesteld op basis van de gangbare VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering. Tevens is rekening gehouden met het feit dat er in de huidige situatie al sprake is van scholen.

Tabel 2.2: Toetsingscriteria geluidbelasting ($L_{Ar,LT}$) vanwege Kindcentrum

Bestaande woningen	
Geluidbelasting vanwege Kindcentrum	Motivatiegronden
<= 50 dB(A)	Zondermeer te motiveren (gemengd gebied).
51-55 dB(A)	Te motiveren als: - geen sprake is van geluidtoename[1] - toename marginaal is (niet groter dan 2 dB(A)) - cumulatie met / maskering door andere geluidbronnen inzichtelijk is - de woning blijft beschikken over een geluidluwe zijde danwel buitenruimte of indien de geluidbelasting ter plaatse van te openen ramen in de gevel, met toepassing van lokale afschermende voorzieningen, niet hoger is dan 50 dB(A)
> 55 dB(A)	Mogelijk te motiveren met genoemde onder 2, maar dan in combinatie met saldering (duidelijke verbetering op andere woningen rond het Kindcentrum).
Nieuw te bouwen woningen	
< 50 dB(A)	Zondermeer te motiveren
51-55 dB(A)	Te motiveren met aandacht voor cumulatie met/ maskering door andere geluidbronnen. Argument is in ieder geval dat binnenniveau (<= 35 dB(A)) wordt gewaarborgd door minimale eis Bouwbesluit: gevelwering 20 dB.
> 55 dB(A)	Mogelijk te motiveren wanneer: - voorwaarden worden gesteld aan de bouwkundige invulling van de woningen (dove gevel, vliesgevel, balkonschermen, zekeren geluidluwe zijde, indelingseisen etc.; - in voldoende mate is onderzocht dat maatregel om het geluid op de gevel omlaag te krijgen niet haalbaar en/of ontoereikend zijn.

[1] het gaat hierbij om vergelijking van de cumulatieve geluidbelasting vanwege bestaande scholen in de huidige situatie versus de bestaande scholen + Kindcentrum in de beoogde toekomstige situatie

Rekenresultaten

Uit de rekenresultaten blijkt dat bij de bestaande woningen ten noorden van het Kindcentrum de geluidbelasting voldoet aan de toetsingscriteria. Het bestaande appartementencomplex aan de Gaslaan blijkt wel een te hoge geluidbelasting te ontvangen vanaf de eerste verdieping. Daar dienen echter extra maatregelen te worden genomen om te kunnen voldoen aan de toetsingscriteria.

Uit de rekenresultaten blijkt tevens dat de geluidbelasting bij de zuidelijke en noordelijke nieuwbouwblokken niet voldoet aan de toetsingscriteria. Ook hier dienen extra maatregelen te worden genomen.

Maatregelen

Indien de volgende gevelmaatregelen worden getroffen kan worden voldaan aan de toetsingscriteria, en is de ontwerpvariant inpasbaar in de omgeving:

- Bij de bestaande woningen aan de Gaslaan kunnen gevelschermen voor de ramen worden toegepast, daar waar de geluidbelasting te hoog blijkt en tevens de keukens met open verbinding naar de

woonkamer zijn gesitueerd. De gevelschermen bestaan uit een glaspaneel met 1 – 3 geluidsabsorberende cassettes waarachter de geluidsreductie oploopt tot maximaal 10 dB. Deze maatregel dient bij 11 ramen te worden toegepast.

- Het noordelijk nieuwbouwblok voldoet op één toetspunt (westgevel) niet aan de toetsingscriteria vanwege het Kindcentrum. Het gebouw ontvangt in dagperiode een hogere geluidbelasting, aangezien het Kindcentrum enkel in de dagperiode geopend is. In de avond- en nachtperiode ontvangt zij geen hogere geluidbelasting en zouden bewoners een raam open kunnen zetten zonder geluidhinder. Om deze reden wordt niet aangeraden grote delen van een gevel doof uit te voeren, maar wordt geadviseerd om, uitgaande van situatie met gesloten ramen, een binnenniveau te garanderen van ten hoogste 35 dB(A) in de dagperiode. Met deze voorwaarden dient bij het Noordblok een gevelwering tot 21 dB(A) te worden toegepast (daar waar een geluidbelasting optreedt van 56 dB(A)).
- Het zuidelijk nieuwbouwblok voldoet op de gehele westgevel niet aan de toetsingscriteria. De nieuwbouwappartementen krijgen aan deze zijde half inspringende balkons. Om het geluidniveau op de balkons, en dus tevens de achtergevel op het balkon te reduceren kunnen dichte balkonschermen worden aangebracht. Er kan een reductie van 4 dB worden gehaald indien het balkonscherm minimaal 1,2 meter hoog zijn, minimaal eigen gewicht van 10 kg/m^2 hebben en de plafonds van de balkons 90% absorberend worden uitgevoerd. Indien deze voorwaarden worden doorgevoerd, wordt op bij bijna alle balkons van het zuidelijk nieuwbouwblok, op de achtergevel voldaan aan de toetsingscriteria. Dit wil zeggen dat er op de achtergevel een langtijdgemiddeld beoordelingsniveau wordt berekend van 55 dB(A) en een maximaal geluidniveau van 70 dB(A). Op één specifieke locatie op het zuidelijke gebouw wordt echter een langtijdgemiddeld beoordelingsniveau van 60 dB(A) berekend. Als ter hoogte van deze locatie een buitenruimte (balkon) wordt gerealiseerd, dan is een iets hoger dicht balkonscherm nodig, om alsnog te zekeren dat op de achterliggende gevel aan de 55 dB(A) wordt voldaan. De precieze benodigde dimensies voor het balkonscherm kan worden bepalen zodra het ontwerp van het Kindcentrum is uitgewerkt. Er moet gedacht worden aan een hoogte van ongeveer 1,7 meter.
- De noordgevel van het zuidelijk nieuwbouwblok voldoet tevens niet aan de toetsingscriteria. Aangezien aan de noordzijde van dit blok voornamelijk ramen komen is het niet gewenst deze hele zijde doof uit te voeren. Net als bij het noordelijk nieuwbouwblok ontvangen de woningen enkel in dagperiode een hogere geluidbelasting en wordt niet aangeraden grote delen van een gevel doof uit te voeren. Ook hier wordt aangeraden in ieder geval een binnenniveau te garanderen van ten hoogste 35 dB(A) in de dagperiode. Met deze voorwaarden dient bij het Zuidblok een gevelwering tot 25 dB(A) te worden toegepast (daar waar een geluidbelasting optreedt van 60 dB(A)).

<u>Actualiserend akoestisch onderzoek februari 2020</u>

Het bestemmingsplan laat diverse indelingsvarianten toe. Enkele varianten zijn in bovengenoemd onderzoek doorgerekend waarmee is aangetoond dat een Kindcentrum inpasbaar is, al dan niet met inzet van maatregelen. Inmiddels is een ontwerp door Cita ingediend en is AnteaGroup verzocht dit ontwerp door te rekenen en te toetsen aan de criteria die in het akoestisch rapport van 12 februari 2019 zijn gehanteerd. Hierna zijn de resultaten uit het onderzoek opgenomen. Voor de volledige toetsing wordt verwezen naar bijlage 7 bij deze toelichting.

Rekenresultaten

Uit de rekenresultaten blijkt dat bij de bestaande woningen ten noorden van het Kindcentrum de geluidbelasting voldoet aan de toetsingscriteria. Het bestaande appartementencomplex aan de Gaslaan blijkt wel een te hoge geluidbelasting te ontvangen vanaf de eerste verdieping. Daar dienen echter extra maatregelen te worden genomen om te kunnen voldoen aan de toetsingscriteria. Wanneer deze maatregelen worden genomen is het ontwerp inpasbaar voor wat betreft de bestaande woningen.

Uit de rekenresultaten blijkt tevens dat de geluidbelasting bij de zuidelijke en noordelijke nieuwbouwblokken niet voldoet aan de toetsingscriteria. Ook hier dienen extra maatregelen te worden genomen. Wanneer deze maatregelen worden genomen is het ontwerp inpasbaar voor wat betreft de nieuwbouwwoningen.

Maatregelen

Bij de bestaande appartementen aan de Gaslaan en bij de nieuwbouwwoningen wordt vanwege het Kindcentrum niet overal voldaan aan de toetsingscriteria. Om de geluidbelasting vanwege het Kindcentrum op het appartementencomplex aan de Gaslaan en de nieuwbouwwoningen te beperken, kunnen maatregelen worden getroffen. Indien onderstaande gevelmaatregelen worden getroffen, wordt voldaan aan de toetsingscriteria en is het ontwerp van Cita inpasbaar in de omgeving.

- Bij de bestaande woningen aan de Gaslaan dienen gevelschermen voor de ramen te worden toegepast, daar waar de geluidbelasting te hoog blijkt en tevens de keukens met open verbinding naar de woonkamer zijn gesitueerd.
- Het noordelijk nieuwbouwblok voldoet op twee toetspunten (westgevel) niet aan de toetsingscriteria vanwege het Kindcentrum. Er wordt niet aangeraden grote delen van een gevel doof uit te voeren, aangezien de geluidbelasting enkel in de dagperiode optreedt. Daarom wordt geadviseerd om, uitgaande van situatie met gesloten ramen, een binnenniveau te garanderen van ten hoogste 35 dB(A) in de dagperiode. Met deze voorwaarden dient bij het Noordblok een gevelwering tot 22 dB(A) te worden toegepast.
- Het zuidelijk nieuwbouwblok voldoet op de gehele westgevel niet aan de toetsingscriteria. Om het geluidniveau op de balkons, en dus tevens de achtergevel op het balkon te reduceren dienen dichte balkonschermen te worden aangebracht. Hiermee kan een reductie van 4 dB worden gehaald. De dichte balkonschermen dienen minimaal 1,2 meter hoog te zijn met minimaal eigen gewicht van 10 kg/m^2, waarbij de plafonds van de balkons 90% absorberend worden uitgevoerd. Daar waar een $L_{Ar,LT}$ van 60 dB(A) of hoger wordt berekend dient een hoger dicht balkonscherm van minimaal 1,7 meter te worden gerealiseerd, om alsnog te zekeren dat op de achterliggende gevel aan de 55 dB(A) wordt voldaan.

  Op de noordgevel van het zuidelijke nieuwbouwblok wordt tevens niet aan de toetsingscriteria voldaan. Deze gevel wordt voornamelijk voorzien van ramen. Aangezien het Kindcentrum enkel in de dagperiode in werking is, wordt niet aangeraden grote delen van een gevel doof uit te voeren. Ook hier wordt aangeraden in ieder geval een binnenniveau te garanderen van ten hoogste 35 dB(A) in de dagperiode. Met deze voorwaarden dient bij het Zuidblok een gevelwering tot 25 dB(A) te worden toegepast (daar waar een geluidbelasting optreedt van 60 dB(A) en hoger).

Voorwaarden bestemmingsplan

De geluidisolatie van de woningen zodanig zal zijn dat, bij gesloten ramen/deuren, dat gezien bovenstaande wordt geadviseerd voor wat betreft de nieuw te bouwen woningen ten oosten van het Kindcentrum bij planvoorschrift te regelen dat:

- Gegarandeerd dat het geluidniveau in de woningen vanwege het Kindcentrum niet hoger is dan 35 dB(A) etmaalwaarde voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau en 55 dB(A) voor het maximale geluidniveau;
- Ter plaatse van de buitenruimten (balkons) aan de westzijde met toepassing van (verhoogde) borstweringen wordt gegarandeerd dat de gevelbelasting op de achtergevel van het balkon niet hoger is dan 55 dB(A) etmaalwaarde voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau en 70 dB(A) voor het maximale geluidniveau.

In de regels van dit bestemmingsplan zijn voorwaardelijke verplichtingen opgenomen teneinde een goede akoestische situatie in de toekomst te verzekeren.

Deelgebied 2: Zuidelijk bouwblok

Dit gebied bestaat uit 36 sociale huurwoningen (met mogelijkheid tot zorg), 4 grondgebonden woningen en 9 koopappartementen. Aan-huis-gebonden beroepen dan wel bedrijfsmatige activiteiten aan huis zijn bij recht toegestaan. In het hoekpand aan de noordwestzijde zijn op de begane grond centrum functies mogelijk (circa 100 m^2). De centrumfunctie kan bestaan uit horeca categorie 1 (daghoreca), (maatschappelijke) dienstverlening en detailhandel of een maatschappelijke functies (al dan niet in combinatie met horeca en/of kleinschalige zaalverhuur). Op de verdieping zal gewoond gaan worden.

De geplande functies vallen onder milieucategorie 1 zonder richtafstand in gemengd gebied. Een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is in de aangrenzende woningen gewaarborgd.

Deelgebied 3: Noordelijk bouwblok

Het noordelijke bouwblok bestaat uit een openbare parkeerplaats, de bibliotheek (circa 350 m^2) al dan niet in combinatie met ondersteunende horeca, een lichte horecavoorziening zoals daghoreca of een restaurant (circa 350 m^2) en 31 woningen (appartementen). De openbare parkeerplaats en de horeca zijn nader onderzocht in het aanvullend akoestisch onderzoek (bijlage 8) van Anteagroup. Het volgende is geconstateerd:

Indirecte hinder openbare parkeerplaatsen

Ten noorden van het Harmonieplein zijn 61 parkeerplaatsen voorzien in het openbare gebied. Een deel ervan bestaand al maar wordt alleen anders georiënteerd en een deel is nieuw. Hiervan wordt gebruik gemaakt door bezoekers aan het centrum van Maarssen en door bezoekers van de nieuwbouwwoningen. Uit de rekenresultaten blijkt dat het langtijdgemiddeld beoordelingsniveaus (LAr,LT), als gevolg van de verkeersaantrekkende werking vanwege het Harmonieplein, ten hoogste 50 dB(A) bedraagt bij de dichtstbijzijnde woningen. Hiermee wordt voldaan aan de richtwaarde van 50 dB(A) in de dagperiode, zoals gesteld in het de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering', waarmee een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is gegarandeerd.

Horeca Harmonieplein

Voor de horecagelegenheid in de plint van het noordelijk bouwblok is kwalitatief bekeken wat voor soort bedrijfsvoering passend is. Direct boven de horecagelegenheid zijn woningen geprojecteerd. Om te kunnen voldoen aan de geluidnormen uit het Activiteitenbesluit milieubeheer, en tevens een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te garanderen voor de bovengelegen woningen, wordt aanbevolen om op deze locatie enkel daghoreca met achtergrondmuziek of een restaurant toe te staan. Houdt hierbij rekening met een goede geluidisolatie naar de bovengelegen woningen. Om klachten in de toekomst te voorkomen dient bij de bouw rekening te worden houden met de juiste geluidisolatie naar de bovengelegen woningen. Indien bovenstaande wordt aangehouden is horeca aan het Harmonieplein haalbaar gezien de geluidgrenswaarden vanwege het Activiteitenbesluit. Hetzelfde geldt voor de centrumfunctie in het Zuidblok.

Overige functies

Daghoreca, detailhandel en maatschappelijke functies vallen allen onder milieucategorie 1 zonder richtafstand in gemengd gebied. Een aanvaardbaar woon en leefklimaat is daarmee gewaarborgd. Tevens kunnen de bedrijven die zich hier gaan vestigen naar verwachting voldoen aan de vigerende wet- en regelgeving.

Horeca terrassen op het Harmonieplein

In het Noordblok is een horecagelegenheid van circa 350 m^2 voorzien. In het Zuidblok is het mogelijk een centrumfunctie van circa 100 m^2 te realiseren. Dat kan een daghoreca gelegenheid zijn aangezien dit standaard binnen de centrumfuncties valt. Het is wenselijk voor deze horecagelegenheden terrassen te realiseren. Uit het onderzoek dat heeft plaatsgevonden volgt dat indien nieuwe terrassen in het plan worden opgenomen deze terrassen een maximale breedte mogen hebben van 3 m en een maximale lengte van 15 m. Om de maximale geluidsniveaus gedurende de avond- en nachtperiode in te passen moeten er luifels worden voorzien boven de terrassen. Vanwege de reeds hoge geluidsbelasting als gevolg van het speelplein van het Kindcentrum is het wenselijk de westgevel van het Zuidblok en de hoek van het Noordblok wat betreft terrassen te ontzien. In het bestemmingsplan kunnen hiervoor regels worden opgenomen.

Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 9 bij deze toelichting

Evenementen op het Harmonieplein

Binnen de openbare ruimte is het toegestaan evenementen te houden. Op het huidige Harmonieplein worden jaarlijks verschillende evenementen georganiseerd waaronder Koningsdag. Het nieuwe Harmonieplein zal

eveneens gebruikt gaan worden voor het houden van evenementen. Aangezien er sprake is van een nieuwe situatie moet de gemeente onderzoeken op welke wijze een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gewaarborgd voor de huidige en nieuwe bewoners rond het plein. Deze voorwaarden worden als regels opgenomen in het bestemmingsplan waarin het nieuwe plein wordt opgenomen, namelijk het bestemmingsplan voor het Noordblok. Hierna zijn de resultaten uit het onderzoek opgenomen. Voor het volledige rapport wordt verwezen naar bijlage 10.

Uitvoerings beleidevenementen 2017
Als een vergunning wordt aangevraagd voor het houden van een evenement op het Harmonieplein, wordt door de gemeente getoetst of voldaan kan worden aan de eisen die de gemeente stelt in het Uitvoeringsbeleid evenementen 2017. Evenementen worden in het kader van openbare orde-, veiligheid-, gezondheids- en milieuaspecten ingedeeld in drie categorieën:

• Categorie A

Evenement met een laag risico, waarbij sprake is van een beperkte impact op de omgeving en een geringe capaciteit van de hulpdiensten is vereist.
• Categorie B
Evenement met een verhoogd risico, waarbij sprake is van een verhoogde impact op de omgeving en extra capaciteit van de hulpdiensten is vereist.

• Categorie C
Risicovol evenement, waarbij sprake is van een grote impact op de omgeving en extra capaciteit van de hulpdiensten is vereist.

Akoestisch gezien kunnen evenementen binnen elke categorie plaatsvinden maar de praktijk wijst uit dat de akoestisch meest belastende evenementen meestal binnen categorie B en C vallen.

De evenementen die momenteel al jaren op het Harmonieplein plaatsvinden zijn:

Jaarmarkt	(cat. A, geen muziek)
Het Rode Loper Event	(cat. A, podium met alleen een optreden in de pauze)
Koningsdag	(cat. B, podium met livemuziek)
Moederdagfair	(cat. A, geen podium, alleen achtergrondmuziek)
Shantykoor	(cat. A, wel podium maar met zangkoren en zeemansliederen)
Lichtjesavond	(cat. A, alleen kerstkoren)

Er worden in de huidige situatie geen evenementen met luide muziek georganiseerd die tot laat in de avond of nacht voortduren. Er vinden ook geen meerdaagse evenementen plaats zoals een kermis. Daarnaast vinden de evenementen plaats in weekenden of op feestdagen. Van de huidige evenementen is akoestisch gezien Koningsdag veruit het meest belastend voor de omgeving.

Het nieuwe Harmonieplein zal weer ruimte bieden aan de nu al jaarlijks terugkerende evenementen. Daarnaast wordt er ruimte geboden voor nieuwe initiatieven zoals een kerstmarkt, klassiek concert of foodtruckfestival. Ook is het mogelijk dat evenementen die nu elders binnen het centrum plaatsvinden ook een rol gaan toekennen aan het Harmonieplein. Het bestemmingsplan biedt hiervoor ruimte, waarbij een aanvaardbaar woon- en leefklimaat geborgd moet worden.

Om dit te waarborgen is het raadzaam om regels op te stellen die de akoestische impact op de omgeving binnen acceptabele grenzen zal houden. Daarom worden er regels in het bestemmingsplan opgenomen ten aanzien van:

1. de maximale geluidbelasting van een evenement
2. de duur van evenementen
3. op welke dagen evenementen mogen plaatsvinden
4. Hoeveel evenementen jaarlijks zijn toegestaan op het Harmonieplein

Bedrijven buiten het plangebied

In een straal van 100 meter om de planlocatie liggen de volgende instellingen/ bedrijven/ bedrijfslocaties:

Adres	Naam	SBI-code/ milieucategorie/ richtafstand (in gemengd gebied)	Afstand tot plangebied	Knelpunt ja/nee
Snavelenburg 1, 3603 GN Maarssen	Creyn Snavelenburg	SBI 871-1/ milieucategorie 2/ 10 meter voor geluid en 10 meter voor geur	Circa 56 meter	nee
Breedstraat 3, Maarssen	Heilig hart Kerk	9491/ milieucategorie 2/ 10 meter voor geluid	circa 25 meter	Nee
Gaslaan 12, Maarssen	Muziek- en dansschool Nieuwe Vaart	9234/ milieucategorie 2/ 10 meter voor geluid	Circa 3,5 meter	ja

Zoals waarneembaar in bovenstaande tabel wordt niet voldaan aan de richtafstand voor wat betreft de muziek- en dansschool. AnteaGroup heeft een aanvullend akoestisch onderzoek verricht. Hierna zijn de resultaten uit dit onderzoek opgenomen. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 11 bij deze toelichting.

Een muziekschool is een inrichting in de zin van de Wet milieubeheer en valt onder de werkingssfeer van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit milieubeheer) en dient te voldoen aan de voorschriften uit dit besluit, waaronder de geluidnormen uit het Activiteitenbesluit. Dit betekent dat de geluidbelasting op bestaande woning niet hoger mag zijn dan 50 dB(A) voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau en 70 dB(A) voor het maximale geluidniveau. Deze waarden komen overeen met de toetsingswaarden die worden genoemd in de VNG-publicatie als maat voor een aanvaardbare woon- en leefkwaliteit.

De verwachting is dat de geluidbelasting op de nieuwbouwwoningen (Zuidblok) lager zal zijn dan op de bestaande woning aan de Gaslaan 10. Om deze reden is het vanuit de kaders van het Activiteitenbesluit milieubeheer gezekerd dat vanwege de muziekschool, op de nieuw te bouwen woningen een voor de woon- en leefkwaliteit aanvaardbare geluidbelasting optreedt. Bovendien is voldoende zeker dat de muziekschool door de nieuwbouw niet in het functioneren zal worden belemmerd. Eventuele beperkingen voor de muziekschool worden namelijk bepaald door de bestaande woning aan de westzijde, waar naar verwachting een hogere geluidbelasting aan de orde zal zijn dan op de nieuwbouwwoningen.

Verder zijn in de directe omgeving van de planlocatie een aantal winkels en horecabedrijven gevestigd die onder milieucategorie 1 vallen. Omdat het hier een gemengd gebied betreft is de richtafstand voor geluid vanuit deze bedrijven naar het plangebied 0 meter. Aan de 10 meter afstand voor geur wordt tevens voldaan.

<u>Cumulatie</u>

Wat betreft cumulatie wordt opgemerkt dat verschillende soorten geluid niet zomaar bij elkaar geteld worden. Dit vanwege het verschil in hinderlijkheid van de diverse geluidbronnen, maar ook het verschil in uitdrukkingseenheid. Zo wordt, volgens geldende reken- en meetvoorschriften, voor het kindgeluid gekeken naar een etmaalgemiddelde geluidniveau en een maximaal geluidniveau, terwijl voor wegverkeerslawaai uit wordt gegaan van een jaargemiddelde dosismaat: de Lden. Voor de woningen rond het Kindcentrum zal het geluid van spelende kinderen (kindgeluid) op het schoolplein de bepalende geluidbron zijn. Geluid is uitgedrukt in een logaritmische eenheid. Dit houdt in dat twee geluidgetallen niet als 'normale' som bij elkaar kunnen worden geteld. Bij het optellen van geluidbronnen is, vanwege de logaritmische schaal, de geluidbron met het hoogste geluidniveau bepalend voor het totale geluidniveau. In dit geval dus het geluid van spelende kinderen. De som van meerdere geluidsoorten, voor zover deze bronnen bij elkaar opgeteld kunnen worden, zal daarom in de buurt van het voor kindgeluid vastgestelde niveau liggen. Met andere woorden, het in beeld gebrachte geluid vanwege het kindcentrum (geluid kinderen op schoolplein) is een redelijke maat voor het verwachte cumulatieve geluidbeeld.

Naar de mogelijkheid voor terrassen en evenementen op het nieuwe plein is aanvullend akoestisch onderzoek verricht. Om een aanvaardbaar woon en leefklimaat te kunnen garanderen worden voor deze functies in het bestemmingsplan Noordblok regels opgenomen. Juist omdat er sprake is van geluidbelasting vanaf het Kindcentrum moet bij het toevoegen van andere geluidfuncties zeer zorgvuldig worden afgewogen of dat tot een aanvaardbaar woon- en leefklimaat leidt. Het geluid van het speelplein van het Kindcentrum vormt dus de bepalende factor.

5.4.3 Conclusie

Bedrijven binnen het plangebied

Kindcentrum
(School-)kinderen moeten op gezette tijden buiten kunnen spelen. Buiten spelen is van groot belang voor de fysieke en sociale ontwikkeling van kinderen. Omdat kinderen met elkaar spelen leren ze sociale vaardigheden en bouwen ze een sociaal netwerk op in de vorm van vriendjes. Daarnaast krijgen kinderen door buiten te spelen de nodige hoeveelheid beweging en is het halen van "een frisse neus" goed voor het algeheel welbevinden van mensen. Het buitenspelen gebeurt meestal niet in algehele stilte. Omwonenden kunnen op die momenten van de dag de nodige hoeveelheid decibellen op de gevel verwachten. Voor geluid gelden wettelijke normen die voor een voorziening als het Kindcentrum zijn opgenomen in het Activiteitenbesluit. Voor stemgeluid zijn echter geen normen opgenomen in de wettelijke regeling. Het stemgeluid van kinderen is bewust door het toenmalige ministerie van VROM buiten de wettelijke regeling van het Activiteitenbesluit gelaten. Het maatschappelijke belang dat samenvalt met de aanwezigheid van een basisschool binnen de woonomgeving en het belang dat kinderen buiten spelen, weegt zwaarder dan de te verwachten geluidbelasting. Dat neemt niet weg dat er, net als bij de bezonning, richtlijnen zijn gemaakt door de VNG. Op het moment dat de gemeente een nieuwe school bouwt in de buurt van woningen, moeten deze richtlijnen in acht worden genomen. De gemeente mag gemotiveerd van deze richtlijnen afwijken.

Het bovenstaande in ogenschouw nemende is het niet onredelijk dat de gemeente binnen het Akoestisch onderzoek, "geluid op omgeving vanwege kindcentrum" door Antea, de bestaande geluidbelasting van 60db(A) van de nu al aanwezige scholen als uitgangspunt hanteert als maximum bij de nieuw te bouwen woningen en bestaande woningen. Het onderzoek wijst uit dat de woningen die nu al 60db(A) op de gevel ontvangen in de bestaande situatie geen verslechtering kunnen verwachten door de nieuwe invulling. Voor deze woningen blijft de geluidbelasting gelijk. Om dit maximum te kunnen garanderen is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels van het bestemmingsplan. Een aantal woningen van het appartementencomplex aan de Gaslaan heeft wel te maken met een verhoging van de geluidbelasting ten opzichten van de bestaande situatie. Om die geluidbelasting op te vangen worden geluidmaatregelen getroffen om een goed binnenniveau te kunnen garanderen. Datzelfde geldt voor de nieuw te bouwen woningen aan het nieuwe plein. Voor deze voorzieningen is eveneens een voorwaardelijke verplichting opgenomen in het bestemmingsplan.

Noordelijk bouwblok
Horeca met zaalverhuur voor bruiloften en partijen vallend onder milieucategorie 2 is niet wenselijk vanwege het hoge geluidniveau in de avond- en nachtperiode. Om te kunnen voldoen aan de wettelijke grenswaarden aan het binnenniveau moeten vergaande en kostbare maatregelen genomen worden waardoor het niet realistisch is hier een dergelijke functies te realiseren. Op deze locatie wordt daarom daghoreca of een restaurant toegestaan waarbij 8x per jaar (conform artikel 4.1 vn de APV 2014 van de gemeente Stichtse Vecht) afgeweken mag worden van de geleidende geluidsnormen. Dit is geborgd in de planregels. Met deze functie kan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat worden gegarandeerd bij de aangrenzende woningen. Wat betreft de terrassen dient een maximale breedte van 3 m en een maximale lengte van 15 m te worden aangehouden. Om de maximale geluidsniveaus gedurende de avond- en nachtperiode in te passen moeten er luifels worden voorzien boven de terrassen. Vanwege de reeds hoge geluidsbelasting als gevolg van het speelplein van het Kindcentrum is het wenselijk de westgevel van het Zuidblok en de hoek van het Noordblok wat betreft terrassen te ontzien. In het bestemmingsplan worden voor de afmeting van terrassen en de maximale openingstijden regels opgenomen.

Evenementen op het Harmonieplein

Op het huidige Harmonieplein worden jaarlijks verschillende evenementen georganiseerd waaronder Koningsdag. Het nieuwe Harmonieplein zal eveneens gebruikt gaan worden voor het houden van evenementen. Om een goed woon- en leefklimaat te waarborgen voor de huidige en nieuwe bewonersrond het plein moeten regels worden opgenomen in het bestemmingsplan inzake:

1. de maximale geluidbelasting van een evenement
2. de duur van evenementen
3. op welke dagen evenementen mogen plaatsvinden

4. hoeveel evenementen jaarlijks zijn toegestaan op het Harmonieplein

Overige functies
De overige geplande functies zijn gezien de aard en omvang inpasbaar in het gebied. Een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is bij de omliggende woningen gewaarborgd. Tevens kunnen de bedrijven voldoen aan de geldende wet- en regelgeving.

Bedrijven buiten het plangebied

De omliggende bedrijven vormen geen belemmeringen voor het voorgenomen bestemmingsplan. Een goed woon- en leefklimaat is gewaarborgd en tevens kunnen de bedrijven blijven voldoen aan de geldende wet- en regelgeving.

5.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid is de kans om te overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Beleid en regelgeving op dit gebied is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege:

- het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- het transport van gevaarlijke stoffen over wegen, waterwegen en spoorwegen;
- het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen.

Met betrekking tot risico's wordt onderscheid gemaakt in twee risicomaten:

- Het plaatsgebonden risico;
- Het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico is gedefinieerd als het risico op een plaats buiten een risicobron, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die risicobron waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is. Binnen de wet- en regelgeving zijn aan deze definitie grens- en richtwaarden opgehangen ten aanzien van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten.

Het groepsrisico is gedefinieerd als cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een risicobron en een ongewoon voorval binnen die risicobron waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is. In wet- en regelgeving is aan het groepsrisico een oriënterende waarde toegekend als indicator voor de omvang van een ramp en een afwegingsproces gericht op zelfredzaamheid, beheersbaarheid, rampenbestrijding en resteffecten.

5.5.1 Wettelijk kader

De wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid biedt geen absolute veiligheid. Een kleine kans op een zwaar ongeval met gevaarlijke stoffen wordt geacht tot het normaal maatschappelijk risico te behoren. Getracht wordt om, door middel van regelgeving, de gevolgen zo veel als mogelijk is te beperken.

De regelgeving voor inrichtingen met (over het algemeen) grotere hoeveelheden gevaarlijke stoffen is samengebracht in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). In dit Besluit is aangegeven welke bedrijven bij het verlenen van een milieuvergunning of het nemen van een besluit op grond van de Wro nadere aandacht behoeven.

De regelgeving met betrekking tot het transport van gevaarlijke stoffen is neergelegd in het "Besluit transportroutes externe veiligheid". Deze wetgeving verankert het zogenaamde Basisnet en daarmee is de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen per 01-04-2015 vervallen.

Externe veiligheid in relatie tot transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen is geregeld in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), dat op 01-01-2011 in werking is getreden.

Voor hoogspanningslijnen is het beleidskader beschreven in het 'Advies met betrekking tot hoogspanningslijnen' (Min. VROM d.d. 5 oktober 2005). Hierin adviseert de Staatssecretaris van VROM het in acht nemen van een veiligheidszone, waarbinnen het jaargemiddelde magneetveld hoger is dan 0,4 microtesla.

Voor zendmasten (omroep/GSM/UMTS) zijn in de EU-publicatie 1999/519/EG blootstellingslimieten aanbevolen voor personen die permanent in de nabijheid van zendmasten verblijven. Nederland heeft deze aanbeveling overgenomen en opgenomen in de Telecommunicatiewet.

5.5.2 Situatie plangebied

Bedrijven die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)
In de nabije omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven gelegen die onder het Bevi vallen en daarmee ruimtelijk een belemmering kunnen vormen voor het plangebied.

Bedrijven die vallen onder overige veiligheidswetgeving
In het plangebied zijn relatief kleine bedrijven aanwezig. Binnen het plangebied zijn geen bedrijven bekend die een overig veiligheidsrisico hebben waar ruimtelijk rekening mee gehouden dient te worden.

Transport van gevaarlijke stoffen
Het plangebied ligt op meer dan 200 meter van rijkswegen, spoorwegen en vaarwegen waarover structureel en grootschalig transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Nader onderzoek naar de risico's als gevolg van transport van gevaarlijke stoffen over deze transportassen is niet nodig.

Voor de gemeentelijke en provinciale wegen die aansluiten op rijkswegen is in de gemeente Stichtse Vecht een routering voor gevaarlijke stoffen vastgesteld. Over de vastgestelde route mag uitsluitend bestemmingsverkeer rijden. Deze route loopt niet langs het plangebied. Voor noodzakelijk transport ten behoeve van laden en/of lossen van gevaarlijke stoffen buiten de vastgestelde routes is een ontheffing nodig. Aan deze ontheffing kunnen voorwaarden worden verbonden om een veiligere leefomgeving te realiseren.

Er kan langs het plangebied dus wel transport van gevaarlijke stoffen plaatsvinden van de niet-routeplichtige stoffen (zoals benzine) en routeplichtige stoffen (zoals propaan). Echter de frequentie daarvan is (door het lokale karakter van het transport) dermate laag dat daardoor geen risico's ontstaan die ruimtelijk relevant zijn.

Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen
Volgens de risicokaart (www.risicokaart.nl) ligt er geen buisleiding voor transport van gevaarlijke stoffen in of nabij het plangebied waarop het Besluit externe veiligheid buisleidingen van toepassing is. Het lokale gasnet voor huishoudens en bedrijven valt niet binnen het kader van externe veiligheid.

Elektromagnetische straling
In de directe omgeving van het plangebied is geen hoogspanningslijn opgesteld. Uit de gegevens op de website van het antenneregister (www.antenneregister.nl) blijkt dat in de omgeving van het plangebied meerdere zendmasten aanwezig zijn. De aanwezige zendmasten zijn zodanig geplaatst dat deze niet de geldende blootstellingslimieten voor elektrische en magnetische veldsterkten overschrijden.

5.5.3 Conclusie

Het vaststellen van dit bestemmingsplan is niet in strijd met het beleid en de regelgeving ten aanzien van externe veiligheid.

5.6 Cultuurhistorie en Archeologie

5.6.1 Cultuurhistorie

5.6.1.1 Wettelijk kader

Rijksbeleid

Vanaf 1 januari 2012 is in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) vastgelegd dat bij het maken van ruimtelijke plannen, zoals een bestemmingsplan, beheersverordening of ruimtelijke onderbouwing rekening moet worden gehouden met cultuurhistorische waarden. Hiervoor is het van belang dat voorafgaand aan het opstellen van een ruimtelijk plan de aanwezige cultuurhistorische waarden bekend is. Daarnaast is in het Bro vastgelegd dat in de toelichting op het bestemmingsplan beschreven moet worden hoe deze cultuurhistorische waarden meegewogen zijn bij het opstellen van het plan.

In het geval van gewenste ontwikkeling van het Harmonieplein in Maarssen betekent dit dat voorafgaand aan de planontwikkeling gekeken moet worden of, en zo ja, welke cultuurhistorische waarden aanwezig zijn. Hiervoor moet een inventarisatie uitgevoerd worden naar de cultuurhistorische waarden die binnen het plangebied aanwezig zijn en naar de waarden in de directe omgeving daarvan. Daarnaast moet afgewogen worden hoe deze waarden in de plannen meegenomen worden.

5.6.1.2 Situatie plangebied

Monumenten

Een groot deel van het historische centrum van Maarssen is aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Als zuidelijke grenzen van het als dorpsgezicht aangewezen gebied gelden onder meer de Bolensteinseweg en de Bolensteinsestraat. Het plangebied valt dan ook buiten het beschermd dorpsgezicht.

In de directe omgeving staan diverse panden die zijn aangewezen als gemeentelijke of rijksmonumenten. Binnen het plangebied van de gebiedsontwikkeling waar het Kindcentrum, Zuidblok en Noordblok onder vallen bevinden zich geen monumentale panden of objecten. Binnen het gebied van het Noordblok staat wel een monumentale kastanjeboom.

Historisch en stedenbouwkundige ontwikkeling

De verschillende straten rondom het plangebied komen al voor op 19de eeuwse kaarten, maar hebben grotendeels een Middeleeuwse oorsprong. Zo vormden de Raadhuisstraat en de Bolensteinsestraat en –weg onderdeel van de Daalsedijk, die aangelegd is rond het jaar 1200. Daarnaast is voor het stratenpatroon en het plangebied de aanwezigheid van de buitenplaats Bolenstein, op de hoek van de Bolensteinstraat en –weg, van groot belang geweest.

De Bolensteinsestraat en –weg hebben vanaf de 17de eeuw bebouwing gekend, die in de loop van de jaren gestaag groeide. Rond 1920 was de Bolensteinsestraat al een winkelstraat. De Gaslaan dateert uit de jaren '30, als onderdeel van een bescheiden uitbreidingswijk uit deze periode. Langs de Gaslaan verrezen een kerk, een brandweerkazerne, een kruisgebouw, een basisschool, een gymzaal (later de muziekschool) en een gashouder. De gashouder, brandweerkazerne en school zijn verdwenen en de overige genoemde panden zijn aangemerkt als monument. De oorspronkelijke gasfabriek, waaraan de Gaslaan de naam dankt, stond op de plek van de huidige kerk Open Hof (Kerkweg 60). Enkele historische bomen duiden hier nog op. De huidige Raadhuisstraat vormde, als onderdeel van de Daalsedijk, de scheiding tussen het dorp Maarssen en het terrein van het Slot te Maarsen.

Ondanks de gestage toename van de bebouwing aan de straten rondom het plangebied, is het plangebied zelf tot ver in de 20ste eeuw onbebouwd gebleven. Op historische kaarten lijkt het plangebied in gebruik te zijn als boomgaard. Pas in de tweede helft van de 20ste eeuw neemt de bebouwing langs de randen van het plangebied toe, zowel in aantal als in omvang. Eind van de eeuw vindt pas bebouwing plaats van het binnenterrein. Het plangebied heeft zich altijd gekenmerkt met de aanwezigheid van scholen.

Afbeelding 5.12 Luchtfoto plangebied Harmonieplein omstreeks 1975

Afbeelding 5.13 Gaslaan omstreeks 1950

Afbeelding 5.14 Gaslaan M.J. Sandersschool (gesloopt)

Afbeelding 5.15 Bolensteinsestraat Rientjes Mavo later Koningin Juliana Mavo (gesloopt)

Afbeelding 5.16 Muziekschool Gaslaan 12 en het Groene Kruisgebouw

5.6.1.3 Conclusie

Het plangebied valt buiten de grenzen van het beschermd dorpsgezicht. Daarbij zijn er binnen het plangebied geen gemeentelijke of rijksmonumenten. De diverse cultuurhistorische waarden bestaan met name uit het historisch stratenpatroon in de directe omgeving van het plangebied. Het Groene Kruis gebouw is een beeldbepalend gebouw aan de Gaslaan dat binnen deze ontwikkeling zal worden gerenoveerd als woonvilla. Binnen het plangebied bevinden zich geen cultuurhistorische waarden die aangetast worden door de uitvoering van het bestemmingsplan. Het aspect cultuurhistorie vormt dan ook geen belemmering voor uitvoering van het plan.

5.6.2 Archeologie

5.6.2.1 Wettelijk kader

Het archeologisch onderzoek was noodzakelijk aangezien het plangebied op de gemeentelijke archeologische beleidskaart ligt binnen zones met een hoge, middelhoge en lage archeologische verwachting. Voor de delen van het plangebied (zuiden) die in laatst genoemde verwachtingszone valt, is geen archeologisch onderzoek verplicht. Dat geldt wel voor de rest van het plangebied, dat in zones met een hoge en middelhoge verwachting valt (ca. 2 hectare). De exacte verstoringsdiepte en -omvang zijn momenteel nog niet bekend, maar er kan worden aangenomen dat deze de voor deze verwachtingszones aangegeven ondergrenzen overschrijden.

Het onderzoek heeft bestaan uit een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek door middel van boringen (verkennende fase). Het archeologisch onderzoek is als bijlage 12 aan dit document toegevoegd.

5.6.2.2 Situatie plangebied

Bureauonderzoek

Uit het bureauonderzoek blijkt dat het plangebied ligt op (de flank) van een rivieroeverwal van de Vecht. In theorie kunnen hier resten vanaf de IJzertijd worden aangetroffen. In het bureauonderzoek wordt duidelijk dat in de omgeving van het plangebied vooral sporen vanaf de (Late) Middeleeuwen en Nieuwe Tijd zijn aangetroffen. Gezien de ligging van de oeverwal direct aan het maaiveld worden ook de archeologische resten direct onder maaiveld verwacht, hoewel waarschijnlijk sprake is van een dempingspakket binnen het plangebied. Het is niet bekend of dit een modern dempingspakket betreft of dat er sprake is van een ouder pakket waar mogelijk nog bewoningslagen in aanwezig zijn. Vanwege de eerdere bouwactiviteiten is het plangebied waarschijnlijk reeds deels verstoord: in ieder geval ter hoogte van de recente gebouwen. Om inzicht te krijgen in de bodemopbouw en de eventuele verstoringen is in het plangebied een inventariserend veldonderzoek door middel van boringen, verkennende fase, uitgevoerd. Gezien de grootte van het plangebied waar een hoge tot middelhoge verwachting geldt (ca. 2 hectare) zijn 12 boringen gezet, zoveel mogelijk verspreid over het terrein.

Booronderzoek

Uit het booronderzoek blijkt dat de bodemopbouw bestaat uit een ophooglaag van (cunet)zand met daaronder een geroerde kleilaag met resten baksteen, metselpuin, etc. Hieronder zijn ofwel oeverafzettingen van de Vecht (noordelijk deel plangebied) of komafzettingen (zuidelijk deel plangebied) aangetroffen. Onder de komafzettingen is in enkele boringen fijn zand aangetroffen: mogelijk kronkelwaardafzettingen.

Gezien de bodemopbouw in het zuidelijk deel van het plangebied (komgronden) worden hier geen archeologische vindplaatsen verwacht. In het noordelijk deel komen oeverafzettingen voor (de Vecht). De top van de oeverafzettingen blijkt echter verstoord te zijn (resten baksteen met af en toe kolengruis). Hierdoor wordt de kans op het aantreffen van intacte archeologische sporen uit de IJzertijd tot en met de Middeleeuwen klein geacht. Het aantreffen van archeologische sporen uit de Nieuwe Tijd kan met name direct ten zuiden van de Bolensteinsestraat niet worden uitgesloten. Op basis van de huidige ontwikkeling worden hier vooralsnog geen nieuwe gebouwen geplaatst; de herontwikkeling vindt met name ten zuiden van de gebouwen aan de Bolensteinsestraat plaats.

Op basis van de resultaten van het onderzoek is er geen noodzaak tot verder archeologisch onderzoek voor de voorgenomen ontwikkelingen binnen het plangebied.

5.6.2.3 Conclusie

De hoge archeologische verwachting ter hoogte van de huidige bebouwing aan de Bolensteinsestraat (ter hoogte van het monument, Noordblok) dient te worden gehandhaafd.

5.7 Flora en fauna

5.7.1 Wettelijk kader

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht. Deze vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet. Met het van kracht worden van de Wet natuurbescherming komen voor wat betreft de uitvoering de meeste verantwoordelijkheden bij de provincies te liggen.

Gebiedsbescherming

<u>Natura 2000</u>

In Nederland zijn 164 Natura 2000-gebieden aangewezen. Per Natura 2000-gebied zijn (instandhoudings)doelen voor soorten en vegetatietypen opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken. Het bevoegd gezag kan schadelijke activiteiten beperken en eisen dat een vergunning Natuurbeschermingswet wordt aangevraagd.

Regulier beheer en bestaand gebruik zijn (of worden) opgenomen in beheerplannen. Na vaststelling van de beheerplannen hoeft daarvoor geen vergunning aangevraagd te worden.

In de Wet natuurbescherming is de bescherming van Natura 2000-gebieden vrijwel ongewijzigd ten opzichte van de situatie voor de inwerkingtreding van deze wet. De bescherming van Beschermde Natuurmonumenten is wel komen te vervallen.

Wel kunnen provincies ervoor kiezen om deze gebieden toe te voegen aan het NNN of ze aan te wijzen als bijzonder provinciaal natuurgebied of – landschap.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Behalve de bescherming van Natura 2000-gebieden worden gebieden beschermd die behoren tot het Natuurnetwerk Nederland (NNN, vroeger EHS genoemd). Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) omvat in de provincie Utrecht zo'n 30.000 hectare natuur. Een bonte afwisseling van vochtige bossen, droge bossen, heide, stuifzand, bloemrijke graslanden, rietlanden en plassen.

De provincie beschermt het NNN via het ruimtelijk beleid om ervoor te zorgen dat de omvang en kwaliteit van deze gebieden niet afneemt. Dit is geregeld in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) en gemeentelijke bestemmingsplannen. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten initiatiefnemers voldoende rekening houden met de natuur. Bestemmingsplannen moeten voldoen aan de regels die in de Provinciale Ruimtelijke Verordening zijn opgenomen.

Soortenbescherming

In de Wet natuurbescherming staan verbodsbepalingen ten aanzien van beschermde dier- en plantsoorten: activiteiten die schadelijk zijn voor deze soorten zijn in principe verboden. De Wet natuurbescherming verdeelt beschermde soorten in twee groepen, nl. de strikt beschermde soorten waaronder soorten uit de Vogel- en Habitatrichtlijn, en 'andere soorten', bijvoorbeeld soorten van de Rode Lijst. In de soortenlijsten zijn wat wijzigingen geweest ten opzichte van de situatie onder de Flora- en faunawet, maar behalve dat zijn de veranderingen zeer beperkt.

Bij een ontheffingsaanvraag wordt nog steeds getoetst of er sprake is van bepaalde, in de wet genoemde belangen, of er een 'andere bevredigende oplossing' mogelijk is, en of een ontheffing afbreuk doet aan de gunstige staat van instandhouding van de soort. Daarmee is er weinig veranderd in de toetsingspraktijk.

Bescherming houtopstanden

Wie (een deel van) een houtopstand velt, moet dit tevoren melden en heeft de plicht om hetzelfde areaal te herplanten. De meldingsplicht en herplantplicht die onder de Boswet van kracht waren, blijven ook onder de Wet natuurbescherming gelden. Provincies bepalen welke gegevens bij een melding moeten worden aangeleverd.

5.6.2 Situatie plangebied

Quickscan natuurwaarden

In het plangebied worden gebouwen gesloopt om plaats te maken voor de nieuwbouw van een brede school, woningen, winkels en horeca.

Voor deze ontwikkeling is in 2016 door AnteaGroup een Natuurtoets (bijlage 13) uitgevoerd. De conclusie die hieruit volgde is dat een nader onderzoek naar vleermuizen en gierzwaluwen dient te worden uitgevoerd om het effect van de ingreep op deze soorten in kaart te brengen. Ook is geconcludeerd dat een ontheffing van de Wet natuurbescherming noodzakelijk is op de locatie waar de ingreep als verstorend wordt gezien voor de huismus (voornamelijk een heg). In tegenstelling tot de situatie in 2016 is er op dit moment meer duidelijkheid wat betreft het bouwplan. In de Natuurtoets van 2016 wordt specifiek het woningenblok aangewezen als potentiële verblijf- of nestplaats voor beschermde soorten. Deze gebouwen worden in het huidige bouwplan

ontzien van sloopactiviteiten. Waardoor het niet noodzakelijk is om voor deze verblijfplaatsen een ontheffing aan te vragen, omdat verstoring niet zal plaatsvinden.

In 2018 heeft Econsultancy heeft een aanvullende en actualiserende quickscan (bijlage 14) uitgevoerd die specifiek de te slopen bebouwing onderzocht heeft om een beter beeld te verschaffen voor wat betreft de potentie van verblijf- en nestplaatsen voor beschermde soorten. Hierna zijn de resultaten uit de aanvullende en actualiserende quickscan opgenomen.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet binnen de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het meest nabijgelegen gebied behorend tot de NNN ligt op circa 90 meter. Het NNN hoeft niet getoetst te worden voor de zogenaamde 'externe werking'. Bovendien zijn ook in de oude situatie diverse stedelijke functies binnen het plangebied aanwezig. De beoogde herontwikkeling leid naar verwachting niet tot een wezenlijk grotere invloed op de omgeving.
Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied is de Oostelijke Vechtplassen op ruim 1.700 meter. De nieuwe situatie is geen verslechtering in vergelijking met de bestaande oude situatie. De ontwikkeling heeft dus geen wezenlijke invloed op de te beschermen waarden van het Natura 2000-gebied. Vanwege de afstand en de tussenliggende bebouwing zijn andere effecten dan stikstofuitstoot op voorhand uit te sluiten.

In voorliggend geval is de het aspect stikstof nader onderzocht door het uitvoeren van Aerius-berekeningen. Onderzocht is of ten gevolge van de nieuwe ontwikkelingen sprake is van een stikstoftoename op Natura 2000. Hierbij zijn zowel de gebruiksfase- als de aanlegfase onderzocht, waarbij – indien noodzakelijk – tevens het cumulerend effect van de ontwikkelingen tezamen is beoordeeld.

Uit de rapportages volgt dat voor zowel de (gecumuleerde) aanlegfase als de gebruiksfase geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Het project is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig.

Voor de rapportages wordt verwezen naar bijlage 15 tot en met 17.

Soortenbescherming

In de natuurtoets is de aanwezigheid van huismussen reeds vastgesteld. Vanwege de aanwezigheid van huismussen wordt een ontheffing bij de provincie Utrecht aangevraagd.

Er is door Laneco nader onderzoek uitgevoerd naar gierzwaluwen en vleermuizen. Hierna zijn de resultaten opgenomen. Voor het onderzoek wordt verwezen naar bijlage 18.

Gierzwaluw

Vooral in het zuidelijke deel van het plangebied, en daarbuiten, is activiteit van gierzwaluw waargenomen. Binnen het plangebied zijn in totaal drie nesten van gierzwaluw vastgesteld, alle drie ter plaatse van Gaslaan 16.

Als deze nestlocaties door de voorgenomen herontwikkeling verloren gaan, is voor het beschadigen en vernielen van nesten van gierzwaluw een ontheffing van de Wet natuurbescherming nodig en dienen mitigerende maatregelen te worden getroffen.

Vleermuizen

Bij het gerichte zomeronderzoek naar vleermuizen zijn zes soorten vleermuizen waargenomen: gewone dwergvleermuis, gewone grootoorvleermuis, laatvlieger, rosse vleermuis, ruige dwergvleermuis en tweekleurige vleermuis. Van gewone grootoorvleermuis, laatvlieger en tweekleurige vleermuis zijn alleen foeragerende en passerende individuen waargenomen in en rondom het plangebied. Het plangebied is voor deze soorten niet van bijzondere betekenis.

Van gewone dwergvleermuis, rosse vleermuis en ruige dwergvleermuis zijn wel verblijfplaatsen vastgesteld binnen het plangebied. Aan de westzijde van Harmonieplein 51 zijn rustplaatsen van gewone dwergvleermuis en rosse vleermuis vastgesteld. Verder zijn er drie paarverblijfplaatsen binnen het plangebied vastgesteld: één

bij de Bolensteinsestraat 9 (gewone dwergvleermuis), één bij de bibliotheek aan het Harmonieplein 2 (gewone dwergvleermuis) en één bij het Harmonieplein 41 (ruige dwergvleermuis). Er kan niet worden uitgesloten dat deze verblijfplaatsen tijdens zachte winters door één of enkele dieren wordt gebruikt als winterverblijfplaats. Een dergelijke functie is niet als essentieel voor het voortbestaan van de soort te bestempelen. Er zijn verder geen zomer-, kraam- of massawinterverblijfplaatsen, vliegroutes of belangrijke foerageerplaatsen in en rondom het plangebied aangetroffen.

Als deze rust- en voortplantingsplaatsen verloren gaan door de voorgenomen herontwikkeling dient voor deze aantasting een ontheffing van de Wet natuurbescherming te worden aangevraagd en er dienen mitigerende maatregelen genomen te worden. Deze dienen uitgewerkt te worden in een projectplan wat bij de ontheffingsaanvraag gevoegd kan worden.

Huismussen

Er is een inventarisatie naar het leefgebied van de huismus uitgevoerd. Hierna zijn de resultaten uit de inventarisatie opgenomen. De rapportage is opgenomen in bijlage 19.

Rondom het plangebied zijn voldoende nestel-, foerageer- en schuilmogelijkheden aanwezig. In het plangebied zelf, bieden enkel de bibliotheek en de nestkasten rond de basisschool nestelplekken. Er zijn een aantal heggen en groene elementen in de vorm van struiken en bomen die dienen als schuil- of foerageerplek. Deze bevinden zich vooral rondom de school. Bij de parkeerplaats is het aanbod aan foerageerplekken gering. Dit is een beperkende factor voor de lokale huismuspopulatie. Met name in het broedseizoen hebben huismussen veel eiwitrijk voedsel (insecten, wormen, larven) nodig op een korte afstand van hun broedplek.

De te slopen bibliotheek heeft een 80 meter geschikte dakrand. Om de school zijn 8 nestkasten waargenomen waar huismus van gebruik kan maken. Ook zijn 240 meter aan te verwijderen groene elementen (heggen en struikgewas) gemeten. Tevens worden negentien waardevolle bomen - bomen met een omvangrijke kroon - verwijderd. Ten slotte zijn er kleine groepen (vier tot acht individuen) huismussen waargenomen aan de rand van het plangebied.

Geschat wordt dat er maximaal 20 huismusparen gebruik maken van het dak van de bibliotheek. Dit aantal betreft een ruime inschatting gezien de beperkte hoeveelheid scheef of loszittende dakpannen op het dak waaronder huismus kan nestelen. Ook is rondom de bibliotheek, het directe groen waar huismus van afhankelijk is, beperkt tot een paar bomen en hagen. Tevens zijn er buiten het plangebied een ruime hoeveelheid aan betere alternatieven (oude huisjes met dakpannen dak) met ruime hoeveelheden groen. Aan de inschatting van 20 huismusparen in het dak van de bibliotheek, kunnen 8 huismusparen worden opgeteld doordat er 8 nestkasten rond de school gelokaliseerd zijn waar huismus van gebruik kan maken. Ook dit betreft een ruime inschatting aangezien de nestkasten ook gebruikt kunnen worden door andere soorten zoals koolmees. Samengevat wordt het totaal aantal nesten in het plangebied gelokaliseerd rondom de school of in het dak van de bibliotheek, geschat op maximaal 28 nesten. Hiervoor dient, na aanvraag van een ontheffing en goedkeuring door de provincie als bevoegd gezag, gecompenseerd en gemitigeerd te worden. Tevens dient het te verwijderen geschikte groen opnieuw aangeplant te worden.

Overige soorten

Er zijn geen andere van belang zijnde waarnemingen gedaan.

Bescherming houtopstanden

De Wet natuurbescherming beschermt geen houtopstanden binnen de bebouwde kom (op grond van de Wet natuurbescherming), en is daarom niet van toepassing voor deze ontwikkeling.

<u>Bomen Effect Analyse (BEA)</u>

Binnen het plangebied is een paardenkastanje aanwezig, op het schoolplein tegenover Bolensteinsestraat 22 te Maarssen. In het licht van de ontwikkeling van het plangebied Harmonieplein is het voornemen om parkeerplaatsen onder de kroonprojectie van deze boom aan te leggen. Deze paardenkastanje is opgenomen als monumentale boom op e Groene Kaart van de gemeente Stichtse Vecht, en wel onder met nummer 92. Voor bomen die staan vermeld op de vastgestelde Groene Kaart geldt een vergunningplicht op grond van de Bomenverordening uit 2015. Om te beoordelen wat de effecten zijn van de ontwikkeling op de te handhaven

boom is een Bomen Effect Analyse uitgevoerd. Hierna zijn de resultaten uit het onderzoek opgenomen. Voor het volledige rapport wordt verwezen naar bijlage 20 bij deze toelichting.

De paardenkastanje tegenover Bolensteinsestraat 22 te Maarssen heeft een A status. Duurzame instandhouding van deze boom is derhalve de hoofdregel. Slechts in uitzonderlijke gevallen kan hiervan worden afgeweken. De boomtechnische kwaliteit van de boom is redelijk tot goed en staat dus een duurzaam voortbestaan van deze boom niet in de weg. De conditie vermindering die zichtbaar is, wordt mede veroorzaakt door de beperkte (ondergrondse) groeiruimte van de boom. Daarnaast speelt de aantasting door mineermot en bladvlekken ziekte een rol.

Vanwege de status en goede intrinsieke kwaliteit van deze boom dient alle inspanning gericht te zijn op duurzaam behoud van deze boom. Dat betekent de kwetsbare zone van de boom zoveel mogelijk respecteren (zie figuur 2 van het rapport). Duurzame instandhouding van de boom is mogelijk indien aan de volgende randvoorwaarden wordt voldaan:

1. Geen (of minder) parkeerplaatsen onder de boom;
2. Verbetering van de groeiplaats;
3. Bescherming van de groeiplaats van de boom tijdens bouw en aanleg.

In de rapportage is nader beschreven welke specifieke maatregelen erbij de randvoorwaarden behoren.

Er is ervoor gekozen om de gronden rondom de boom te voorzien van een groenbestemming, waarbinnen het aanleggen van verharding niet is toegestaan. Hiermee wordt aan het eerste punt voldaan. Daarnaast zal ook aandacht worden besteedt aan punt 2 en 3 van de randvoorwaarden.

5.6.3 Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling, mits de aangevraagde ontheffingen voor de huismussen, gierzwaluwen en vleermuizen worden verleend. Voor het verkrijgen van de ontheffing worden tijdelijke en permanente maatregelen getroffen in de vorm van nestkasten en nieuwe groenvoorzieningen. Binnen de gebiedsontwikkeling wordt invulling gegeven aan "natuur inclusief bouwen".

5.7 Water

5.7.1 Wettelijk kader

Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2016-2021 (vastgesteld 17 december 2015). Het plan geeft op hoofdlijnen de ambities weer van het Rijk ten aanzien van het nationale waterbeleid en het daaraan gerelateerde ruimtelijke beleid. De belangrijkste ambities richten zich op waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit. Maar ook de Deltabeslissingen en enkele waterafhankelijke thema's als natuur en duurzame energie hebben in het plan een plek gekregen. De doorwerking van de beleidsambities/uitgangspunten naar lagere overheden is geregeld in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012), het Bestuursakkoord Water (2011) en de Waterwet (2009).

Provinciaal beleid

De provincie Utrecht ziet zich bij het waterbeleid geconfronteerd met een sterk toenemende dynamiek. De provincie ziet in dit verband de volgende drie belangrijke opgaven in het waterbeleid voor de lange èn de korte termijn.

- Een maatschappelijk acceptabel overstromingsrisico: Hoogwater zal vaker voorkomen en de rivierafvoer wordt op termijn bemoeilijkt door een stijgende zeespiegel. Bodemdaling is een voortgaand proces in het westelijk deel van de provincie en in het Eemland.
- Omgaan met wateroverlast èn waterschaarste: Meer neerslag zal vallen in hevigere buien. Afvoer- en bergingsmogelijkheden in het stedelijke en landelijk gebied worden zwaarder belast. Tegelijkertijd vergroten warmere en drogere perioden de vraag naar drink-, irrigatie- en koelwater. Natuurgebieden mogen niet verdrogen en moeten soortmigratie als gevolg van klimaatverandering kunnen faciliteren.
- Een sterkere bijdrage van water aan het leefklimaat: De behoefte aan vaar- en recreatiewater neemt toe. Water is de drager van veel van de Utrechtse landschappen. Daarom moet water zichtbaarder gemaakt worden.

De provincie Utrecht ziet de ontwikkeling naar duurzame, robuuste systemen als een belangrijke maatschappelijke investering. Een geïntegreerde benadering van de watersystemen is daarvoor essentieel. Daarbij wordt gestreefd naar voldoende water van de gewenste kwaliteit, beperkte (maatschappelijk acceptabele) overlast, beperking van het energiegebruik, beperking van functieconflicten rondom water en een hoge belevingswaarde. Naast ingrijpen in het watersysteem zelf kan dit echter ook betekenen dat functies, de locatie daarvan en de wijze waarop die worden ingevuld ter discussie komen te staan.

<u>Beleid Waterschap Amstel, Gooi en Vecht</u>

Het waterschap Amstel, Gooi en Vecht heeft het beleid vervat in het waterbeheersplan 2016-2021. Met het waterbeheerplan legt het waterschap vast hoe het invulling geeft aan de zorg voor de kerntaken. Het waterbeheerplan 2016-2021 bouwt voort op het plan voor de periode 2010-2015 en houdt tegelijk rekening met nieuwe ontwikkelingen. Uit de evaluatie van het plan voor 2010-2015 blijkt dat het waterschap, ondanks grote bezuinigingsoperaties van het Rijk, de eigen doelstellingen grotendeels heeft weten te bereiken.

Waterveiligheid
Insteek van het waterschap is een waterrobuuste inrichting van de omgeving. Het waterschap handelt adequaat en daadkrachtig wanneer de veiligheid in het gedrang dreigt te komen en houdt daarbij rekening met economische, landschappelijke en natuurwaarden

Voldoende water
Doel voor 2021 is dat er sprake is van een robuust watersysteem die de functies van gebieden faciliteren, en wateroverlast en watertekort voorkomen. In tijden van (extreme) neerslag en droogte zorgt het waterschap ervoor dat het watersysteen dit goed op kan vangen en dat het water aan- en afgevoerd wordt. Er is voldoende water beschikbaar voor vitale functies, nu en in de toekomst.

Schoon water
Het waterschap wil ervoor zorgen dat al het water in het beheergebied geschikt is voor de vastgestelde gebruiksfunctie: voor veeteelt en akkerbouw, als grondstof voor drinkwater, voor recreatie en visserij, als proceswater en voor de natuur. Doel is dat inwoners en bezoekers het water in het gebied ervaren als een verrijking van de omgeving. Van geen van de wateren mag de toestand achteruitgaan.

Waterketen
In 2030 bestaat de term afvalwater in de visie van het waterschap niet meer. Water in de waterketen is een bron voor grondstoffen, energie en water. Het waterschap richt de waterketen in als een grondstoffen-, energie- en waterfabriek. Terugwinning van grondstoffen en energie uit afvalwater gebeurt waar dit het meest efficiënt is: bij de bron, in het transportsysteem en/of op de (centrale) zuivering.

Op en om het water
In 2030 wil het waterschap in een groot deel van het beheergebied de integrale uitvoerder zijn van alle watertaken.

Samenwerking
In het waterbeheerplan is samenwerking een belangrijke rode draad. Het waterschap wil open en toegankelijk zijn, zoekt die samenwerking actief op en gaat de dialoog aan met alle stakeholders. Op bestuurlijk en organisatorisch gebied streeft het waterschap naar een optimale afstemming en een duidelijke taakverdeling tussen met name gemeenten, provincies, het Rijk en de waterschappen.

5.7.2 Situatie plangebied

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

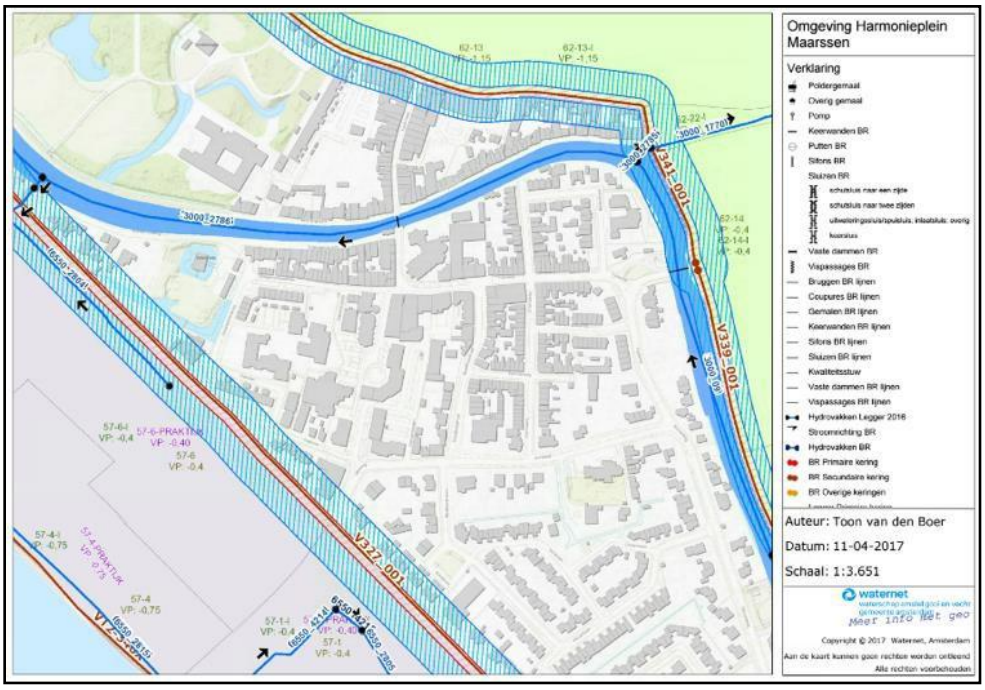
Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

<u>Advies waterschap</u>

Het waterschap heeft een advies uitgebracht ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling. Hierna worden de van belang zijnde waterhuishoudkundige aspecten nader toegelicht.

Algemeen

Het plangebied is binnen een grondwaterbeschermingsgebied zoals bedoeld in de Provinciale Omgevingsverordening. Er worden binnen het plangebied geen risicovolle activiteiten toegestaan die mogelijk negatieve gevolgen hebben op het grond-/drinkwater. In onderstaande situatie is de waterhuishoudkundige situatie in en rondom het plangebied weergegeven.



Afbeelding 5.18 Waterhuishoudkundige situatie in en om het plangebied (Bron: Waternet)

Voor zover haalbaar moet worden voorkomen dat hemelwater moet worden afgevoerd. (bijv: geen of waterdoorlatende verharding toepassen, hemelwater infiltreren in de berm, etc.)

De openbare ruimte moet zo worden ingericht dat hemelwater, bij hevige neerslag, tijdelijk in de openbare ruimte kan worden geborgen. Indien hemelwater toch moet worden afgevoerd, moet hemelwater gescheiden worden ingezameld en verwerkt. Dit geldt voor zowel het afstromende hemelwater in de openbare ruimte, als het afstromende hemelwater van percelen.

De toe te passen methode voor transport (en eventueel verwerking) van hemelwater moet aansluiten bij het hemelwaterstructuurplan van de gemeente Stichtse Vecht. Dit betekent dat aansluiting moet plaatsvinden op reeds uitgevoerde of nog uit te voeren afkoppelprojecten.

De mate waarin de openbare ruimte en voorzieningen voor inzameling, transport en verwerking van hemelwater bescherming tegen wateroverlast bieden moet worden getoetst. Hemelwaterafvoerriool moet in staat zijn te voorkomen dat bij een situatie die zich niet vaker dan 1 keer per 2 jaar voordoet (T=2) water--op-straat ontstaat. Bij uitvoering van de toets moet bui 08, zoals voorgeschreven door de Stichting Rioned, worden toegepast, inclusief een vermeerdering van 10 % meer intensiteit in verband met mogelijke toekomstige klimaatverandering.

De openbare ruimte moet zodanig zijn ingericht dat bij het optreden van een neerslaggebeurtenis T=100 + 10 %, een neerslaggebeurtenis die niet vaker dan 1 keer per 100 jaar voorkomt en is vermeerderd met 10 % meer intensiteit, geen wateroverlast ontstaat. Wat wordt gerekend tot overlast is beschreven in de beslisboom 'Knelpunten water op straat situaties' van Winnet in het Regionale Afvalwaterketenbeleid.

Grondwater

Bij de nieuwbouw moet gezorgd worden voor voldoende ontwateringsdiepte. Het waterschap heeft bij voorkeur geen drainage. Voor de bouw van de parkeerkelder (stallingsgarage) is een geohydrologisch onderzoek nodig om aan te tonen dat deze geen barrière voor het grondwater heeft. Daarnaast kan een Watervergunning nodig zijn voor grondwateronttrekking als meer dan 50 m^3/uur, of meer dan 15.000 m^3 per maand of langer dan 6 maanden grondwater onttrokken gaat worden. Onttrekkingen van een geringe omvang zijn meldingpsplichtig.

Waterkwaliteit

Vanuit waterkwaliteit gelden er vanuit het waterschap de volgende uitgangspunten:

- Vecht is een KRW lichaam waarvoor geldt dat de doelen nog niet zijn bereikt;
- gescheiden riolering (te klein project voor alternatieve sanitatie);
- bij voorkeur straatkolken met groter reservoir;
- frequent vegen pleinen en reinigen straatkolken;
- afhankelijk van de vervuiling van het hemelwater moet er een zuiverende voorzieningworden geplaatst;
- voorkom bladval in oppervlaktewater;
- (voor zover oppervlaktewater aanwezig is) doorstroming in oppervlaktewater realiseren;
- geen uitlogende bouwmaterialen.

Bij de uitwerking van de plannen zal met bovenstaande uitgangspunten rekening worden gehouden. Voorliggend plan staat uitvoeren van de uitgangspunten niet in de weg.

Waterrobuust bouwen

Het plan sluit aan bij het principe 'waterrobuust bouwen'. Verharding wordt tot een minimum beperkt. Vanwege het feit dat er per saldo geen sprake is van een toename van 1.000 m^2 bebouwing of 1.500 m^2 verharding is compensatie derhalve niet noodzakelijk. Daarnaast biedt het plan mogelijk om onderstaande maatregelen toe te passen:

- Slim maaiveldontwerp (hoogteverschillen in maaiveld);
- Wadi's;

- Waterpasserende stenen (niet waterdoorlatend, want die gaan dichtzitten);
- Groen tegen hittestress;
- Fontein;
- Blauw-Groene daken.

De aanwezige verharding – en met name de toename ervan – bepaald voor een groot deel hoe het boezemsysteem door het regenwater wordt belast. Een te snelle afstroming van regenwater richting oppervlaktewater veroorzaakt snelle peilstijgingen in het boezemsysteem en brengt risico's op wateroverlast met zich mee. In het kader van de Deltabeslissing Ruimtelijke Adaptatie is het inmiddels een landelijke verplichting om nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen klimaatadaptief te ontwikkelen. De richtlijn vasthouden, bergen en afvoeren is daarbij van toepassing. Er is een scala aan maatregelen die hierin genomen kunnen worden.

Onder meer wordt gedacht aan het aanleggen van groen en een waterelement op het nieuwe Harmonieplein. Bij de verdere uitwerking van de plannen zal worden beoordeeld of bovenstaande maatregelen noodzakelijk/toepasbaar zijn.

Energie/duurzaamheid

Zoals aangegeven in paragraaf 5.9 wordt ingezet op duurzaamheid. Het plan staat zonnepanelen en zonnecollectoren toe. Het hemelwater zal niet worden afgevoerd via het vuilwaterriool, maar worden afgekoppeld. Mocht WKO worden toegepast dan dient rekening te worden gehouden met lozingen en een Waterwetvergunning bij ontwikkelen van bronnen.

Advies waterschap

Compensatie voor extra verharding is in voorliggend geval noodzakelijk. Vanaf 1000 m^2 geldt daarvoor zelfs vergunningplicht. Bijvoorbeeld laaggelegen land, een ondergrondse opslag en platte daken kunnende een waterbergende functie hebben. Een laaggelegen gebied mag alleen overstromen als de waterbergende functie in het bestemmingsplan staat. Het kan alleen overstromen als het gebied er voor is ingericht, en overtollig regenwater daadwerkelijk het gebied instroomt. Het water moet er ook weer weg kunnen, en de aanvrager moet zorgen dat dit op een gecontroleerde manier kan plaatsvinden. Uiteraard moet berging ook voldoende groot zijn. De aanvrager moet daarom aantonen dat het effect op het watersysteem gelijkwaardig is aan het effect van compensatie door aanleg van open water. Uitgangpunt is dat na realisering van extra verharding de belasting van het watersysteem in ieder geval niet zwaarder mag zijn dan voordien. Met andere woorden: de maximaal toegestane peilstijging in het systeem blijft gelijk, ook na de realisering van de verharding. Vuistregel daarbij is 10% oppervlaktewater graven of, uitgaande van een ontwerpbui van 70 mm/dag minimaal 7 m^3 alternatieve waterberging voor iedere 100 m^2 extra verharding. Geschikte gebieden zijn bijvoorbeeld speelveldjes of groenstroken, waarvoor periodieke overstroming niet bezwaarlijk is.

<u>Bemalingsadvies</u>

AnteaGroup heeft voor voorliggend plan een bemalingsadvies opgesteld. Hierna zijn de conclusies uit het advies opgenomen. Voor het volledige advies wordt verwezen naar bijlage 21 bij deze toelichting.

De geohydrologische berekeningen geven aan dat bij de gestelde uitgangspunten in circa 95 dagen (3 maanden) afgerond 46.500 m^3 grondwater onttrokken zal worden. De risico's als gevolg van de bemaling en de treffen maatregelen worden als volgt samengevat.

Risico	Inschatting risico	Advies maatregelen/ opmerking
Opbarsten putbodem	Niet	Op basis van de bodemopbouw op de locatie, in combinatie met de ontgravingsdiepte, worden geen opbarstrisico's verwacht. Een eventuele spanningsbemaling van het eerste watervoerend pakket is niet noodzakelijk.
Zettingsschade gebouwen	Niet	Geen bebouwing binnen GLG verlagingscountour.
Verspreiding / aantrekken grondwaterverontreiniging	Niet aannemelijk	Uit het onderzoek is gebleken dat binnen de invloedssfeer van de bemaling geen geregistreerde gevallen van (noemenswaardige) bodemverontreiniging aanwezig zijn. In geval van zintuiglijke waarnemingen die mogelijk kunnen duiden op een bodemverontreiniging: inschakelen van milieuadviesbureau.
Verdroging ecologische objecten	Niet aannemelijk	Geen noemenswaardige risico's ingeschat met betrekking tot ecologische objecten. De bemaling vindt plaats met een beperkte GLG verlagingscountour.
Natte putbodem	Mogelijk	Overleg en afstemming met aannemer en/of bemaler aangaande de bemalingswijze in relatie tot de geohydrologische situatie.
Overschrijding kwalitatieve lozingseisen	Niet aannemelijk	Lozingsparameters niet geanalyseerd. Tijdens de bemaling wordt geadviseerd dagelijks visuele controles uit te voeren bij lozing op oppervlaktewater.
Overschrijding vergunningsgrens onttrekking	Niet aannemelijk	Ter controle van de hoeveelheden onttrokken en geloosd grondwater wordt geadviseerd de aannemer te verplichten de debieten dagelijks te meten en registreren middels een geijkte debietmeter.
Melding onttrekking en lozing niet op tijd ingediend	Mogelijk	Op tijd aanvragen van de benodigde meldingen (minimaal 6 weken voor aanvang).

5.7.3 Conclusie

Bij de inrichting van het nieuwe plein dat onderdeel zal uitmaken van het bestemmingsplan van het Noordblok zal rekening worden gehouden met voldoende waterberging. De verdere adviezen inzake afkoppelen van regenwater worden gevolgd.

5.8 Parkeren en verkeer

5.8.1 Parkeren

Huidige situatie

In de huidige situatie zijn er 46 parkeerplaatsen in het plangebied. Deze 46 bestaande parkeerplaatsen binnen het plangebied + de extra parkeervraag vanuit de ontwikkelingen ten opzichte van huidige (juridische) situatie (per moment van de dag) = het noodzakelijke aantal openbare parkeerplaatsen binnen of op acceptabele loopafstand (per momenten van de dag) om de parkeerdruk niet te laten toenemen.

De bestaande parkeerdruk in dit deel van het centrum is hoog, maar niet te hoog. De parkeerdruk ligt doordeweeks, tussen 10 en 14 uur tegen de 90%. Op koop- en zaterdagavond ligt de parkeerdruk rond de 80%. Weliswaar moeten parkeerders op de drukke momenten iets langer zoeken naar een parkeerplaats, maar er is nog restruimte in het gebied aanwezig. De geconstateerde parkeerdruk valt binnen de normen voor een schil/overloopgebied, zoals opgenomen in het gemeentelijk parkeerbeleid. Dat bewoners en bezoekers iets langer moeten zoeken naar een parkeerplaats en niet altijd voor de deur kunnen parkeren is binnen een dergelijk gebied niet uitzonderlijk. De parkeerdruk- en parkeerduurmeting (bijlage 22) geeft daarmee aan dat binnen het plangebied geen compensatie nodig is voor een bestaand tekort. Dat neemt niet weg dat het streven is meer parkeerplaatsen te maken dan strikt noodzakelijk.

Uit de parkeerdruk- en parkeerduurmeting is wel gebleken dat het parkeeraanbod op sommige plekken geografisch niet aansluit bij de parkeervraag. Langparkeerders, zoals bewoners en personeel, staan op plekken die eigenlijk zijn bedoeld voor bezoekers van het centrum die relatief kort parkeren. Vanuit dat oogpunt is het wenselijk het parkeren te reguleren. Of een blauwe zone daarvoor het juiste middel is en op welke wijze deze uit te voeren moet verder worden uitgewerkt.

Afbeelding 5.19 Bestaande parkeerplaatsen (Bron: Verkeersonderzoek Harmonieplein (parkeerbalans) Exancte)

Nieuwe situatie

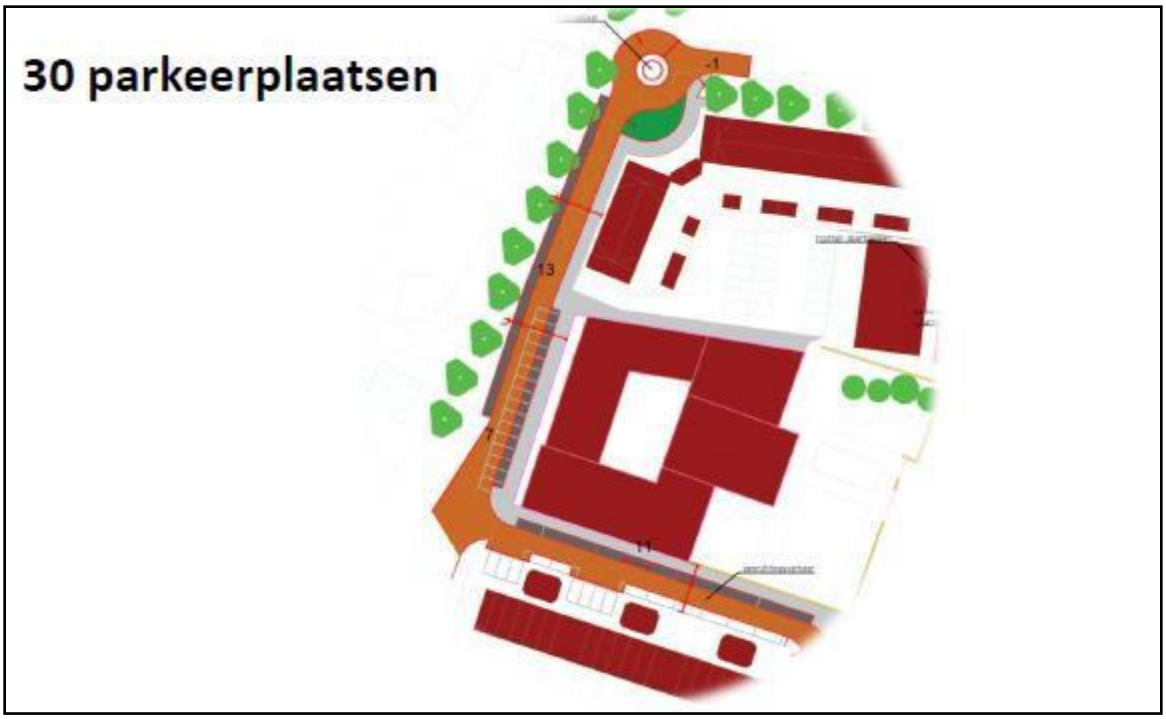
Volgens het Gemeentelijk Verkeer en Vervoer Plan (GVVP) betreft het hier een tegen de centrumzone aangelegen gebied dat mengfuncties van wonen, werken en winkelen heeft (schil/overloopgebied). Het gebied wordt gekenmerkt als "sterk stedelijk". In het GVVP deel B Nota parkeernormen van juli 2015 zijn de parkeernomen voor de verschillende functies genoemd.

De parkeerbalans (bijlage 23) laat zien dat de totale gebiedsontwikkeling "Harmonieplein" haalbaar is als er 87 parkeerplaatsen worden gerealiseerd in de openbare ruimte op een maximale loopafstand van 200 meter van de woningen. Bij het bepalen van het aantal parkeerplaatsen is binnen de parkeerbalans rekening gehouden met het gebruik van de parkeerplaatsen op de verschillende momenten van de dag en de verschillende weekdagen (dubbelgebruik). Naast de bovengenoemde 87 parkeerplaatsen moeten er in totaal 56 parkeerplaatsen worden gerealiseerd op eigen terrein. Deze parkeerplaatsen zijn alleen beschikbaar voor de bewoners en spelen binnen de parkeerbalans geen rol bij dubbelgebruik van parkeerplaatsen.

Uit het stedenbouwkundig plan en de eerste schetsen voor de openbare ruimte blijkt dat er circa 95 parkeerplaatsen kunnen worden aangelegd in de openbare ruimte van het plangebied. Daarnaast bestaat de mogelijkheid om direct buiten het plangebied (parkeerterrein achter het haakgebouw) ongeveer 6 extra parkeerplaatsen te realiseren. Daarmee kan niet alleen aan de toekomstige parkeervraag van de gebiedsontwikkeling worden voldaan, maar bestaat ook de mogelijkheid om op het drukste moment in de week, ongeveer 14 extra parkeerplaatsen toe te voegen aan het centrum.

Parkeerbehoefte Kindcentrum

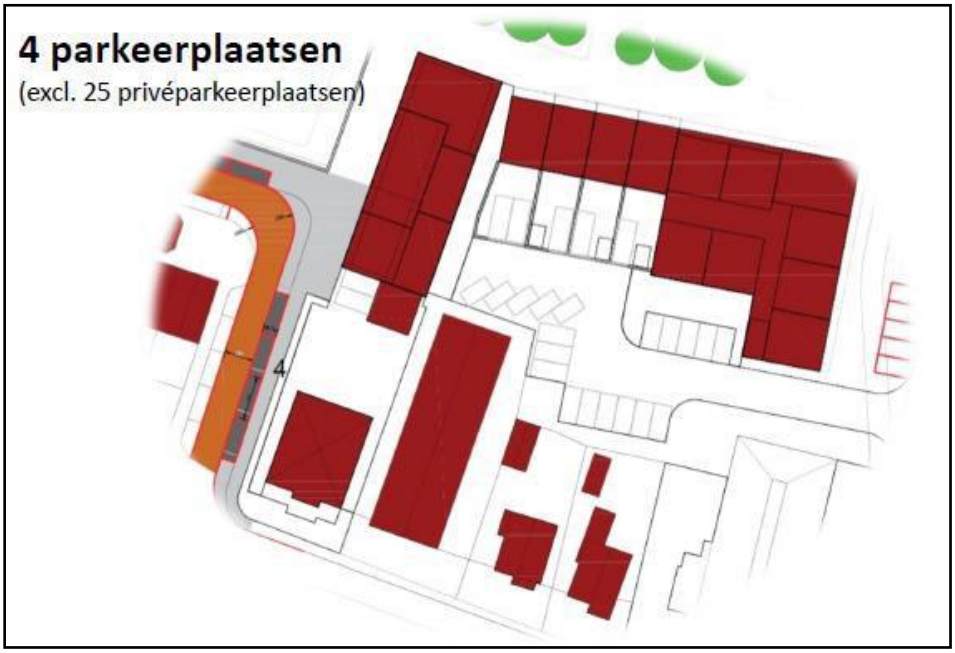
In het Kindcentrum komen 2 basisscholen, een kinderdagverblijf/peuterspeelzaal, buitenschoolse opvang en een gymzaal die ook buiten schooltijd gebruikt kan worden door (sport)verenigingen. De basisscholen zijn al aanwezig in het gebied. De parkeervraag daarvan verandert daarmee ook niet. Voor de nieuwe functies moeten 18 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Voor het halen en brengen van de kinderen zouden 47 parkeerplaatsen nodig zijn. Het halen en brengen zijn echter korte piekmomenten in de werkdag van circa 15-30 minuten. Het is niet realistisch en niet wenselijk de openbare ruimte in te richten met grote parkeerterreinen om dergelijke korte piekmomenten op te vangen. Er zijn immers andere manieren om dergelijke piekmomenten op te vangen. Namelijk door het verkeer beter te sturen zodat ze "soepel" het gebied inrijden en weer wegrijden.



Afbeelding 5.20 Parkeerplaatsen bij Kindcentrum (Bron: Verkeersonderzoek Harmonieplein (parkeerbalans) Exancte)

Parkeerbehoefte Zuidblok

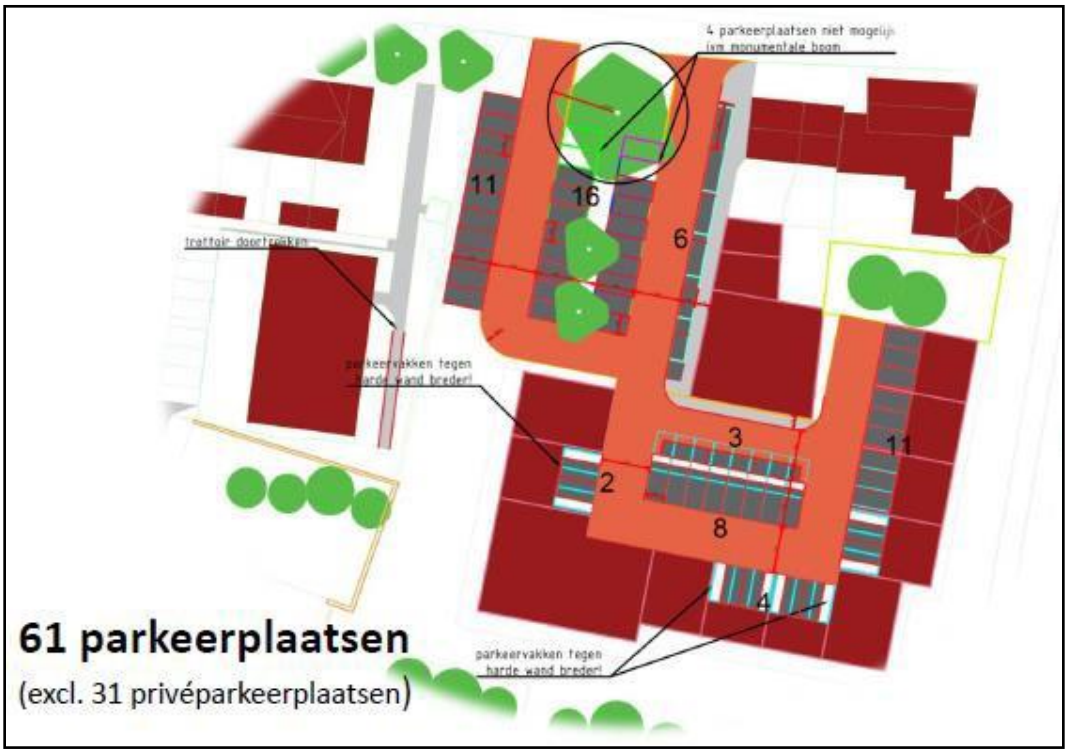
In het Zuidblok worden 50 woningen gerealiseerd waarvan 36 zorgwoningen, 9 koopappartementen, 4 grondgebonden woningen en herstel van de monumentale villa aan de Gaslaan. Omdat de zorgwoningen in de toekomst mogelijk als sociale en deels middeldure huurwoning kunnen worden verhuurd, is in de parkeerbalans rekening gehouden met de norm voor dit type woningen, namelijk 1,2 parkeerplaats per woning. Deze norm is hoger dan voor zorgwoningen. In totaal moeten er voor de woningen in het Zuidblok 67 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Een deel van de parkeerbehoefte, 25 stuks, wordt op eigen terrein opgelost. De rest wordt gerealiseerd binnen de openbare ruimte. Naast de parkeerplaatsen die al aanwezig waren en dubbel worden gebruikt op de verschillende momenten van de dag moeten voor het Zuidblok in de nachtperiode (alle bewoners zijn dan thuis) 28 extra parkeerplaatsen worden gerealiseerd in de openbare ruimte. Hier wordt met de aanleg van het totale aantal openbare parkeerplaatsen (minimaal 87 stuks) in het plangebied rekening gehouden.



Afbeelding 5.21 Parkeerplaatsen bij Zuidblok (Bron: Verkeersonderzoek Harmonieplein (parkeerbalans) Exancte)

Parkeerbehoefte Noordblok

In het Noordblok worden 31 appartementen gerealiseerd. Voor deze woningen zijn 50 parkeerplaatsen nodig. Een deel van deze parkeerplaatsen wordt op eigen terrein onder het Noordblok gerealiseerd, namelijk minimaal 31 stuks. In het verkeersonderzoek is voor de norm uitgegaan van middeldure koop appartementen. Voor de overige parkeerplaatsen wordt met de aanleg van het totale aantal openbare parkeerplaatsen (minimaal 87 stuks) in het plangebied rekening gehouden.



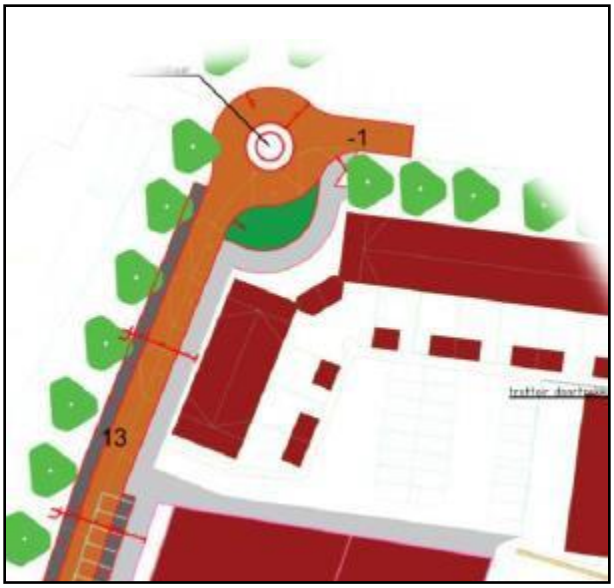
Afbeelding 5.22 Parkeerplaatsen bij Noordblok (Bron: Verkeersonderzoek Harmonieplein (parkeerbalans) Exancte)

Fietsparkeren
Naast autoverkeer speelt fietsverkeer een belangrijke rol bij vooral het Kindcentrum. Veel kinderen komen met de fiets naar school. Daarom moet in de openbare ruimte voldoende ruimte worden gereserveerd voor het stallen van de fietsen. In overleg met de scholen wordt uitgegaan van circa 190 stallingsplekken in de openbare ruimte en 30 stallingsplekken op eigen terrein. Het is niet mogelijk meer stallingsplekken op eigen terrein te maken aangezien het schoolplein dan qua ruimte niet meer voldoet aan de eisen die daarvoor gelden. Naast deze stallingsplekken voor de school worden ook op andere locaties binnen de openbare ruimte fietsenrekken geplaatst.

5.8.2 Ontsluiting

Autoverkeer
Het autoverkeer van en naar de parkeerplaatsen in het Noordblok wordt afgewikkeld via de Raadhuisstraat, Breedstraat, Bolensteinsestraat en Bolensteinseweg. Dit leidt tot een beperkte toename van verkeer. Uit het verkeersonderzoek blijkt een toename van ongeveer 295 vervoersbewegingen per etmaal. Het gaat hier om overwegend personenauto's. De hoeveelheid verkeer (tussen de 1125 en 1625 motorvoertuigen per etmaal) blijft ruim binnen de richtlijn voor woonstraten, van 4.000 tot 6.000 motorvoertuigen per etmaal [SWOV 1997 en ASVV-CROW 2004].
Het autoverkeer naar de priveparkeerplaatsen van het Zuidblok wordt afgewikkeld via de Kerkweg-Harmonieplein.

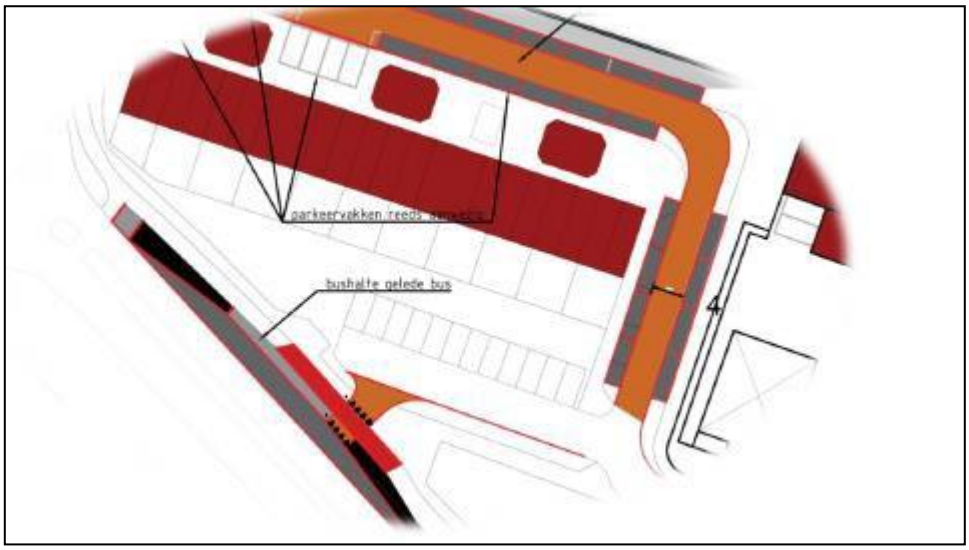
Kindcentrum
Vanuit verkeerskundig oogpunt wordt gekeken naar een efficiënte en veilige manier om het nieuwe Kindcentrum te ontsluiten. Het autoverkeer van en naar het Kindcentrum kan goed worden afgewikkeld via de Bolensteinseweg en Gaslaan. Om dit op een efficiënte en veilige manier vorm te geven is het gewenst een keerlus op de Bolensteinseweg te maken. Ouders rijden vanaf de rotonde op de Straatweg de Bolensteinseweg in en parkeren de auto in één van de langsparkeervakken. Als het kind is afgezet rijden ze via de keerlus weer terug naar de rotonde op de Straatweg. Door de keerlus wordt voorkomen dat automobilisten keren op de Bolensteinseweg, hetgeen onoverzichtelijke situaties met zich meebrengt. Daarnaast biedt de keerlus de mogelijkheid om ook langsparkeerplaatsen aan de andere kant van de weg te maken, zodat er bij de entree van de school parkeerplaatsen beschikbaar zijn voor kort parkeren. Op de plek waar de keerlus is voorzien, punt Bolensteinseweg-Bolensteinsestraat-Wilhelminaweg, is voldoende ruimte in het wegvak om deze te maken.



Afbeelding 5.23 Ontsluiting Bolensteinseweg (Bron: Verkeersonderzoek Harmonieplein (parkeerbalans) Exancte)

In de Gaslaan worden ook langsparkeerplaatsen aangelegd voor het Kindcentrum. Door de realisatie van deze langsparkeerplaatsen aan de noordzijde van de Gaslaan blijft er onvoldoende ruimte over voor veilig

tweerichtingsverkeer. Door de Gaslaan te versmallen en éénrichtingsverkeer in te stellen wordt de kans op "wildparkeren" bij de school beperkt en wordt onveilig keren op het parkeerterrein van het appartementencomplex aan de Gaslaan voorkomen. Zo ontstaat een veiliger situatie voor fietsende schoolkinderen. Het is wel noodzakelijk de Gaslaan ter hoogte van het bovengenoemde parkeerterrein aan te sluiten op de Straatweg. Onderzoek heeft uitgewezen dat dit verkeerskundig en op veilige wijze mogelijk is.



Afbeelding 5.24 Ontsluiting Gaslaan (Bron: Verkeersonderzoek Harmonieplein (parkeerbalans) Exancte)

Er is ook gekeken naar de mogelijkheid om het verkeer door te laten rijden tot het beginpunt van de Gaslaan en daar aan te sluiten op de Kerkweg-Harmonieplein. Hiervoor hoeft alleen de huidige afsluiting in de Gaslaan te worden verwijderd. Deze optie verdient echter niet de voorkeur, omdat het kruispunt Harmonieplein-Kerkweg-Gaslaan nauwelijks op een veilige wijze is vorm te geven. Daarnaast kan er een sluiproute ontstaan voor verkeer vanaf de Straatweg naar de Kerkweg-Harmonieplein via de Gaslaan. Gezien de beperkte doorstroming op de Straatweg op enkele momenten van de dag, is het aannemelijk dat dit sluipverkeer ontstaat. Terwijl elke vorm van sluipverkeer, gezien de zeer beperkte breedte van de Gaslaan en de aanwezigheid van een schoolomgeving, voorkomen moet worden.

Fietsverkeer
Het bestaande fietspad over het bestaande Harmonieplein betreft een hoofdverbinding voor fietsverkeer. Omdat het fietspad vrij ligt van het autoverkeer ontstaat voor fietsers een veilige situatie. De verkeerssituatie rondom het fietspad blijft ongeveer gelijk aan de huidige situatie. Er zijn een paar plekken die bij de nieuwe inrichting van de openbare ruimte aandacht verdienen, omdat fietsers geconfronteerd worden met kruisend autoverkeer. Dat zijn de bestaande kruisingen Harmonieplein-Kerkweg-Gaslaan en Harmonieplein-Bolensteinsestraat en de nieuwe plek bij de uitgang van het Zuidblok. De entree van de twee basisscholen komt aan de kant van het nieuwe Harmonieplein, hetgeen voor de schoolkinderen veilig is. Het plein is namelijk vrij van autoverkeer.

5.9 Duurzaamheid

5.9.1. Wettelijk kader

De wettelijke eisen voor duurzaamheid zijn te vinden in het Bouwbesluit. Om hieraan te toetsen zal bij de daadwerkelijke aanvraag omgevingsvergunning een EPC berekening alsook een MPG berekening opgesteld moeten worden.

Rijksbeleid

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) bevindt zich momenteel in de ontwerpfase. Met de NOVI geeft het Rijk een langetermijnvisie op de betekenis, toekomst en ontwikkeling van de fysieke leefomgeving in Nederland. In

de NOVI zijn de maatschappelijke opgaven samengevat in vier prioriteiten, waaronder ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie. Nederland is in 2050 klimaatbestendig en waterrobuust. Bij (her)ontwikkelingen wordt voorkomen dat het risico op schade en slachtoffers door overstromingen of extreem weer toeneemt, voor zover dat redelijkerwijs haalbaar is. Er dient voldoende ruimte behouden en gereserveerd te worden voor toekomstige waterveiligheidsmaatregelen.

Provinciaal beleidskader
Het provinciaal beleid is vastgelegd in de Provinciale Structuurvisie. Bijbehorende kaders zijn vastgelegd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013. Het plangebied ligt binnen stedelijk gebied. Dit betekent dat de toelichting op een ruimtelijk plan een beschrijving moet bevatten op welke manier rekening is gehouden met energiebesparing en het toepassen van duurzame energiebronnen (art. 3.1 lid 3). Bij het opstellen van een ruimtelijk plan voor deze locatie dient dan ook een duurzaamheidsparagraaf te worden opgenomen. Hierbij kan ingegaan worden op de mogelijk toepasbare maatregelen.

Gemeentelijk beleid
De gemeente Stichtse Vecht heeft een duidelijke duurzaamheidsambitie; klimaatneutraal in 2030. Hierbinnen streeft de gemeente er naar dat de mogelijkheden voor duurzaam bouwen bij alle bouwprojecten in Stichtse Vecht wordt bezien en afgewogen. Duurzaamheid wordt hiermee een bewuste keuze.

<u>Geactualiseerde Woonvisie gemeente Stichtse Vecht 2017-2022 (Vastgesteld in december 2019)</u>
Duurzaamheid is een belangrijk speerpunt voor Stichtse Vecht. In de woonvisie betekent dit aandacht voor duurzaam bouwen door het verminderen van de milieubelasting door de woning (energiebesparing), zowel tijdens het bouwproces als daarna. Maar het gaat ook over de kwaliteit van de woningen zelf en daarmee ook over het wooncomfort en de betaalbaarheid van de totale woonlasten. En niet in de laatste plaats, winst voor zowel het milieu, de woonomgeving als de portemonnee van de inwoner.

De gemeente Stichtse Vecht heeft de ambitie bij nieuwbouw NOM-woningen te realiseren. Dit houdt in dat over het hele jaar de opwek van energie gelijk is aan het totale energieverbruik van een woning. Hiermee volgen zij als gemeente de Economic Board Utrecht (EBU) ambitie.

Stichtse Vecht zet bij bestaande woningbouw in op NOM woningrenovatie bij huurwoningen en energiebesparing en NOM woningrenovatie bij koopwoningen. De gemeente wil bij de bestaande woningvoorraad particulieren stimuleren tot duurzame maatregelen om het energieverbruik te beperken. Het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad is daarnaast een belangrijke opgave waar tegelijkertijd ook veel kansen liggen.

<u>GPR gebouw</u>
Met behulp van GPR gebouw is de energieprestatie en de milieubelasting vertaald in concrete maatregelen met een prestatiescore voor duurzaam bouwen. GPR Gebouw is een online programma dat duurzaam bouwen concretiseert door op vijf thema's een rapportcijfer te geven. Om een bepaalde GPR Gebouw score te bereiken moet de bouwende partij een combinatie van maatregelen nemen.

Hoe hoger het cijfer hoe duurzamer de woning. Na invoering van gegevens in GPR Gebouw betreffende de woningen worden prestaties zichtbaar op de thema's Energie, Milieu, Gezondheid, Gebruikskwaliteit en Toekomstwaarde.

Van deze vijf thema's zet de gemeente Stichtse Vecht in op:
- Thema energie (gemeente heeft geen grondeigendom): 10
- Thema energie (gemeente heeft wel grondeigendom): 10+
- Thema toekomstwaarde: 8
- Overige thema's (Milieu, Gezondheid en Gebruikskwaliteit): gemiddeld 8

5.9.2 Situatie plangebied

Het aspect duurzaamheid vormt bij de voorgenomen ontwikkeling een belangrijk uitgangspunt. Er wordt in de eerste plaats aardgasvrij gebouwd. De woningen worden NOM uitgevoerd en het Kindcentrum minimaal BENG. Daarnaast zal het Kindcentrum voldoen aan het predicaat "Frisse scholen" waarmee een gezond binnenklimaat wordt gegarandeerd. Daarnaast wordt onder meer gedacht aan het gebruik van duurzame materialen, hergebruik van materialen (circulair bouwen) en het plaatsen van zonnepanelen. Voor de openbare ruimte wordt eveneens rekening gehouden met duurzaamheid. Daarbij ligt de nadruk op het gebruik

van duurzame materialen, waar mogelijk hergebruik van materialen, klimaatbestendig (ruimte voor het tijdelijk opvangen van hemelwater, gescheiden rioolstelsel), voldoende groen voor een goede biodiversiteit (vogels, vleermuizen en insecten) en verkoeling in de zomermaanden en voldoende laadpalen voor elektrische auto's. Bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen moet worden aangetoond dat aan het wettelijk kader (5.9.1) wordt voldaan. Daarnaast moet bij projecten van minimaal 25 woningen een energievisie opgesteld worden om de ambitie inzake energie te kunnen optimaliseren. Deze energievisie maakt onderdeel uit van de omgevingsvergunning.

5.9.3 Conclusie

Het aspect duurzaamheid is een belangrijk uitgangspunt in de voorgenomen ontwikkeling en sluit daarbij goed aan op de gemeentelijke ambities en de landelijke ontwikkelingen.

5.10 Zonnestudie

5.10.1 Algemeen

Nieuwbouw kan schaduwwerking tot gevolg hebben. Het is wenselijk voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat dat omringende percelen nog over voldoende zonlicht beschikken. Er is geen wet- en regelgeving voor zonlicht. De meeste gemeenten hanteren daarom de TNO-norm als richtlijn. Er is een lichte en een strenge norm. Binnen een dichtbebouwde omgeving is het toepassen van de lichte TNO-norm gerechtvaardigd. Aangezien hier sprake is van een centrumgebied is binnen dit onderzoek gebruik gemaakt van deze norm.

De 'lichte' TNO-norm luidt: ten minste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari – 21 oktober (gedurende 8 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam dat uitkomt op de woonkamer.

De bovengenoemde richtlijn wordt alleen toegepast op gevels die direct zonlicht kunnen ontvangen. Noordgevels ontvangen immers nooit direct zonlicht. Daarnaast wordt rekening gehouden met de bestaande situatie. Als een woning in de bestaande situatie door omringende bouwwerken al geen zonlicht heeft op de kritieke meetmomenten dan geldt die situatie als uitgangspunt. Naast de bovenstaande momenten zijn binnen een zonstudie de volgende dagen van de 4 seizoenen maatgevend:

- 22 december: de dag dat de zon het laagst staat;
- 21 juni: de dag dat de zon het hoogst staat;
- 21 maart: de dag dat de zon op 'half' staat, namelijk precies tussen de stand van 22 december en 21 juni in (zomertijd);
- 23 september: de dag dat de zon op 'half' staat, namelijk precies tussen de stand van 21 juni en 22 december in (wintertijd).

De volgende tijdstippen worden in dit onderzoek gehanteerd: 9.00 uur, 12.00 uur, 15.00 uur, 18.00 uur.

5.10.2 Situatie plangebied

Uit deze zonstudie (bijlage 24) blijkt dat de totale gebiedsontwikkeling voldoet aan de lichte TNO-norm en er daarmee sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Alle woningen hebben gedurende de dag minimaal 2 bezonningsuren in midden vensterbank binnenkant raam dat uitkomt op de woonkamer. Voor de meeste woningen rond de gebiedsontwikkeling "Harmonieplein" verandert de situatie voor wat betreft bezonning niet. Voor 10 woningen geldt dat er wel sprake is van een afname van zonlicht ten opzichte van de bestaande situatie. Het gaat om de volgende woningen:

- Bolensteinseweg 8 en 10
- Bolensteinsestraat 19 tot en met 33

Van deze woningen zijn er 4 waarbij op 19 februari en op 21 oktober sprake is van >50% afname ten opzichte van de bestaande situatie:

- Bolensteinseweg 10

- Bolensteinsestraat 19, 25, 27

Ondanks de afname voldoen bovengenoemde adressen allen aan de lichte TNO-norm. In het voorjaar en de zomer voldoen deze adressen ruimschoots aan de bovengenoemde norm van minimaal 2 zonuren per dag.

5.10.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat ondanks enig effect in alle gevallen wordt voldaan aan de lichte TNO-norm.

5.11 Besluit milieueffectrapportage

5.11.1 Algemeen

In de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage is vastgelegd dat voorafgaande aan het ruimtelijke plan dat voorziet in een grootschalig project met belangrijke nadelige milieugevolgen een milieueffectrapport (MER) opgesteld dient te worden. De activiteiten waarvoor een MER-rapportage opgesteld moet worden zijn opgenomen in de bijlage van het Besluit m.e.r. Een bestemmingsplan kan m.e.r.-(beoordelings)plichtig zijn op de volgende manieren:

- Een plan kan m.e.r.-plichtig zijn indien een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming noodzakelijk is;
- Een plan kan m.e.r.-plichtig zijn indien sprake is van activiteiten en gevallen die de drempelwaarden uit de onderdelen C en D overschrijden en waarbij het plan wordt genoemd in kolom 3 (plannen).
- Een plan kan m.e.r.-(beoordelings)plichtig zijn indien het plan wordt genoemd in kolom 4 (besluiten) en er sprake is van activiteiten en gevallen die de drempelwaarden uit onderdeel C en D overschrijden. Bij een overschrijding van de drempelwaarden uit onderdeel C is in dit geval sprake van een m.e.r.-plicht. Bij een overschrijding van de drempelwaarden uit onderdeel D is het plan m.e.r.-beoordelingsplichtig.

In het Besluit m.e.r. neemt het bestemmingsplan een bijzondere positie in, want het kan namelijk tegelijkertijd opgenomen zijn in zowel kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit m.e.r.. Of het bestemmingsplan in deze gevallen voldoet aan de definitie van het plan uit kolom 3 of aan de definitie van het besluit uit kolom 4 is afhankelijk van de wijze waarop de activiteit in het bestemmingsplan wordt bestemd. Als voor de activiteit eerst één of meerdere uitwerkings- of wijzigingsplannen moeten worden vastgesteld dan is sprake van ‘kaderstellend voor' en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.

Op 1 april 2011 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Concreet betekent dit dat, ook wanneer ontwikkelingen onder de in bijlage D opgenomen drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben, de zogenaamde 'vergewisplicht'.

Het komt er op neer dat voor bestemmingsplan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen in onderdeel D en beneden de drempelwaarden vallen, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.(-beoordeling) plaatsvinden.

5.11.2 Situatie plangebied

5.11.2.1 Artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming

Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied is de Oostelijke Vechtplassen op ruim 1.700 meter. De nieuwe situatie is geen verslechtering in vergelijking met de bestaande oude situatie. De ontwikkeling heeft dus geen wezenlijke invloed op de te beschermen waarden van het Natura 2000-gebied. Vanwege de afstand en de tussenliggende bebouwing zijn andere effecten dan stikstofuitstoot op voorhand uit te sluiten.

In voorliggend geval is de het aspect stikstof nader onderzocht door het uitvoeren van Aerius-berekeningen. Onderzocht is of ten gevolge van de nieuwe ontwikkelingen sprake is van een stikstoftoename op Natura 2000. Hierbij zijn zowel de gebruiksfase- als de aanlegfase onderzocht, waarbij – indien noodzakelijk – tevens het cumulerend effect van de ontwikkelingen tezamen is beoordeeld.

Uit de rapportages volgt dat voor zowel de (gecumuleerde) aanlegfase als de gebruiksfase geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Het project is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig.

Voor de rapportages wordt verwezen naar bijlage 15 tot en met 17.

5.11.2.3 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Dit bestemmingsplan voorziet in de planologische kaders voor een transformatie van het plangebied tot hoogwaardig woon- en verblijfsgebied en voldoet daarmee aan de definitie van een 'besluit' als bedoeld in het Besluit m.e.r. Dit betekent dat dit bestemmingsplan m.e.r.-(beoordelings)plichtig is indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden.

In dit geval is sprake van een ontwikkeling die niet wordt genoemd in onderdeel C van het Besluit m.e.r. en is daarom niet direct m.e.r.-plichtig. De beoogde ontwikkeling is opgenomen is de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage, namelijk: *"De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen".*

Er is door AnteaGroup een aanmeldingsnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld, waarin de kans op het optreden van belangrijke nadelige milieueffecten is beoordeeld. Deze notitie is opgenomen in bijlage 25 bij deze toelichting. Uit deze notitie kan geconcludeerd worden dat er geen belangrijk negatieve milieueffecten te verwachten zijn voor de onderzochte aspecten, mits enkele mitigerende maatregelen worden toegepast (zie tabel 4.1 van de notitie). Het doorlopen van een m.e.r.-procedure is dan ook niet nodig.

5.11.3 Conclusie

Dit bestemmingsplan is niet m.e.r.-plichtig. Tevens zijn geen nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van de vaststelling van dit bestemmingsplan.

HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

6.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

6.2 Opzet van de regels

6.2.1 Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. Ook de Standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP) is vanaf deze datum verplicht. De Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen maakt het mogelijk bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. Vergelijkbare bestemmingsplannen leiden tot een betere dienstverlening en tot een effectievere en efficiëntere overheid.

Met de SVBP2012 is in dit plan rekening gehouden, evenals met de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) die op 1 oktober 2010 in werking is getreden.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels (begripsbepalingen en wijze van meten);
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels (o.a. afwijkingsregels);
4. Overgangs- en slotregels.

6.2.2 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en bevatten:

- *Begrippen (Artikel 1)*
  In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.

- *Wijze van meten (Artikel 2)*
  Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden. De op de verbeelding of in de regels aangegeven bouwhoogte wordt gemeten vanaf peil tot het hoogste punt (exclusief elementen zoals een schoorsteen, liftopbouw en dergelijke).

6.2.3 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemmingen. De regels zijn onderverdeeld in o.a.:

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;

- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, bebouwingspercentage, etc.);
- Specifieke gebruiksregels: omschrijving van gebruiksactiviteiten die niet zijn toegestaan.

6.2.4 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- *Anti-dubbeltelregel*
  Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.

- *Algemene bouwregels*
  In dit artikel zijn regels opgenomen hoe om te gaan met overschrijding van bouwgrenzen en ondergeschikte bouwdelen.

- *Algemene gebruiksregels*
  In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit brengt met zich mee dat de bestemmingsomschrijving van de te onderscheiden bestemming helder en duidelijk moet zijn.

- *Algemene afwijkingsregels*
  In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.

- *Algemene wijzigingsregels*
  In dit artikel wordt beschreven welke onderdelen van het plan gewijzigd kunnen worden onder welke voorwaarden.

- *Overige regels*
  In dit artikel zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van parkeren, laden en lossen. Hiermee is verzekerd dat in de toekomst sprake zal zijn van voldoende ruimte voor parkeren en om te manoeuvreren.

6.2.5 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregels wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

6.3 Verantwoording van de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden.

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd. Hierbij zullen de bestemmingen in dezelfde volgorde als in de regels worden behandeld.

Centrum

De voor ‘Centrum' aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor (maatschappelijke) dienstverlening, niet zijnde kantoren, horeca categorie 1, maatschappelijke voorzieningen, het wonen al dan niet in combinatie met aan-huis-verbonden beroepen dan wel bedrijfsmatige activiteiten aan huis.

Gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd. Daarnaast moet voldaan worden aan de aangegeven maximale goot- en bouwhoogte evenals de aangegeven dakhelling. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn binnen de gehele bestemming toegestaan, een en ander met inachtneming van de maximale bouwhoogten.

In de regels zijn een voorwaardelijke verplichtingen opgenomen voor het parkeren en het treffen van akoestische maatregelen. Daarnaast is er een hogere waarde vastgesteld.

Groen

De ‘Groen’ bestemming is opgenomen ter plaatse van de te handhaven boom (paardenkastanje). De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor groen met daarbij horende groenvoorzieningen en water, waterhuishoudkundige voorzieningen en overige functioneel met de bestemming 'Groen' verbonden voorzieningen.

Gebouwen zijn binnen deze bestemming niet toegestaan. Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde mogen worden gebouwd tot een hoogte van 3 meter.

In deze bestemming is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen waarin is opgenomen dat het verharden van de gronden binnen deze bestemming niet is toegestaan.

Maatschappelijk

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor maatschappelijke voorzieningen met daarbij behorende overige bouwwerken, erven en terreinen en speelvoorzieningen.

Gebouwen en bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, met inachtneming van de aangegeven maatvoeringseisen. Voor vrijstaande bijbehorende bouwwerken zoals een fietsenstalling en berging voor afvalcontainers zijn speciale regels opgenomen met een maximale bouwhoogte van 2,50m. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn binnen het gehele bestemmingsvlak toegestaan, mits voldaan wordt aan de maximum aangegeven bouwhoogte. Er is een speciale afwijkingsregeling opgenomen om, onder strikte voorwaarden, buiten het bouwvlak of de bestemmingsgrens te kunnen bouwen. Afwijken van de bouwregels is juist bedoelt om optimalisatiemogelijkheden van het gebouw ten opzichte van de omliggende percelen mogelijk te maken. Voor het bouwvlak is de contour van het voorlopig ontwerp van het bouwplan als uitgangspunt genomen. Dat geeft juridische zekerheid aan omwonenden, maar neemt alle ruimte weg om creatief te kijken naar mogelijke verbeteringen in het voorlopig ontwerp.

In de regels zijn een voorwaardelijke verplichtingen opgenomen voor het parkeren en het treffen van akoestische maatregelen. Daarnaast is er een hogere waarde vastgesteld.

Tuin

Gronden met deze bestemming zijn onder meer bedoeld voor tuinen met de daarbij behorende parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en overige functioneel met de bestemming 'Tuin’ verbonden voorzieningen.

Gebouwen zijn binnen deze bestemming niet toegestaan. Bijbehorende bouwwerken in de vorm van erkers of toegangsportalen aan hoofdgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn wel toegestaan, mits voldaan wordt aan de maatvoeringseisen.

Wonen

Binnen de bestemming ‘Wonen’ wordt wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen dan wel bedrijfsmatige activiteiten aan huis toegestaan. Op de verbeelding is het maximale aantal woningen weergegeven. Ook is er onderscheid gemaakt tussen grondgebonden woningen en gestapelde woningen. Ter plaatse van de aanduiding 'zorgwoning' is wonen met zorg toegestaan eventueel in combinatie met een gezamenlijke huiskamer/ruimte. Daarnaast geldt dat binnen deze aanduiding “zorgwoning” uitsluitend woningen in de sociale categorie te weten sociale huurwoningen en midden huurwoningen zijn toegestaan.

Daarnaast zijn de gronden tevens tuinen en erven, toegangspaden tot gebouwen en in- en uitritten, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en overige functioneel met het wonen verbonden voorzieningen.

In de bouwregels wordt onderscheid gemaakt tussen hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. De hoofdgebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd. De maximale goot- en bouwhoogtes zijn op de verbeelding aangegeven. Bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn, mits in overeenstemming met de maatvoeringseisen, binnen het gehele bestemmingsvlak toegestaan.

In de regels zijn een voorwaardelijke verplichtingen opgenomen voor het parkeren en het treffen van akoestische maatregelen. Daarnaast is er een hogere waarde vastgesteld.

Verkeer - Verblijfsgebied

De voor Verkeer – Verblijfsgebied aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor wegen met hoofdzakelijk een verblijfsfunctie, en pleinen en standplaatsen, parkeer-, groen- en speelvoorzieningen, met de daarbij horende duikers en (kunst)werken, in- en uitritten, kunstobjecten en straatmeubilair.

Op of in deze gronden mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen en gemalen worden gebouwd, een en ander met inachtneming van de maatvoeringseisen. Daarnaast zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde binnen het gehele bestemmingsvlak toegestaan, mits voldaan wordt aan de aangegeven maximale bouwhoogte.

HOOFDSTUK 7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofdregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

Het bestemmingsplan voorziet in het transformeren van het plangebied naar hoogwaardig centrumgebied. Deze ontwikkeling maakt daarmee bouwplannen mogelijk in de zin van artikel 6.2.1 Bro mogelijk.

Voor deelgebieden 1 (Kindcentrum) en 3 (Noordblok) geldt dat de gemeente initiatiefnemer is van dit bestemmingsplan. Hiermee zijn de gemeentelijke kosten anderszins verzekerd en is het maken van een exploitatieplan op grond van artikel 6.12 lid 2 Wro niet nodig. Voor het project is een GREX vastgesteld. Voorliggend plan maakt onderdeel uit van de totale financiële kaderstelling, waarbij de kosten grotendeels zijn gedekt door de grondopbrengsten.

Voor deelgebied 2 geldt dat een ontwikkelaar de initiatiefnemer is. Er is een anterieure overeenkomst gesloten tussen deze partij en de gemeente. In de anterieure overeenkomst is het kostenverhaal geregeld. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

Planschade

Als omwonenden op basis van de veranderende situatie een verzoek tot planschade indienen waarvan t.z.t. uit onderzoek blijkt dat deze gegrond zijn, dan worden deze kosten verhaald op de initiatiefnemer. Kosten die voortkomen uit het Zuidblok zijn voor rekening van de initiatiefnemer/grondeigenaar. Door het sluiten van een overeenkomst zijn de financiële risico's vanuit het bestemmingsplan Harmonieplein Zuidblok afdoende afgedekt. Voor de rest van het plangebied is de gemeente vooralsnog zelf verantwoordelijk. Hiervoor is in de GREX een post opgenomen.

HOOFDSTUK 8 VOOROVERLEG EN INSPRAAK

8.1 Vooroverleg

8.1.1 Het Rijk

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Geoordeeld wordt dat dit bestemmingsplan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

8.1.2 Provincie Utrecht

Het plan is in het kader van vooroverleg naar de provincie toegezonden. De provincie is akkoord met de inhoud van dit bestemmingsplan.

8.1.3 Waterschap Amstel, Gooi en Vecht

Het plan is in het kader van vooroverleg aan het waterschap toegezonden.

8.1.4 Veiligheidsregio Utrecht

Het plan is in het kader van vooroverleg naar de Veiligheidsregio Utrecht toegezonden. De veiligheidsregio is akkoord met de inhoud van dit bestemmingsplan, mits:

- Binnen het nieuwe gebied voldoende bluswater aanwezig is. Hierbij is het uitgangspunt dat vanaf de toegang tot de woongebouwen binnen 40 meter een bluswatervoorziening aanwezig is. Dit betekend dat naast de aanwezige voorzieningen, eventuele aanvullingen dienen te worden gedaan. Eén en ander afhankelijk van de toekomstige bebouwing. De waterlevering van de voorzieningen moet ten minste 60 m^3/uur bedragen.
- Het gebied goed bereikbaar is voor de hulpverlenende diensten. Hiervoor worden in deze fase van het plan de richtlijnen gevolgd uit de handreiking "Bluswatervoorzieningen en Bereikbaarheid" van Brandweer Nederland (versie november 2012). De breedte van een openbare weg moet 3,5 meter bedragen en een vrije hoogte hebben van 4,20 meter. Als richtlijn voor verharding geldt een asbelasting van 10 ton en een totaal gewicht van 30 ton. Verder moeten de bochtenstralen van de wegen geschikt zijn voor de voertuigen van brandweervoertuigen. Een brandweervoertuig heeft minimaal een buitenbochtstraal van 10 meter en een binnenbochtstraal van 5,5 meter nodig met een verharding van minimaal 3,5 meter. De veiligheidsregio adviseert hierin te voorzien. Afhankelijk van de verdere uitwerking van het plan moet er wellicht ook worden bekeken of het gebied toegankelijk is voor een redvoertuig in verband met de geplande hoogbouw.

De hiervoor genoemde adviezen worden in acht genomen bij de verdere uitwerking van de plannen.

8.1.5 Gasunie Transport Services B.V.

Het plan is in het kader van vooroverleg naar de Gasunie toegezonden. De Gasunie is akkoord met de voorgenomen ontwikkeling.

8.2 Inspraak

Het stedenbouwkundig plan is tot stand gekomen tijdens een uitgebreid participatief traject. De bewoners en ondernemers zijn op verschillende momenten geconsulteerd. Daarnaast is een klankbordgroep samengesteld van direct omwonenden en ondernemers die ook zijn betrokken bij de vertaling van het stedenbouwkundig plan naar een Nota van Uitgangspunten en concept ontwerpbestemmingsplannen voor de deelgebieden. Het

participatieve traject heeft geleid tot een aantal belangrijke aanvullingen en aanpassingen van het plan, namelijk:

1. Dat de goothoogte van het kindcentrum 0-12 jaar niet hoger wordt dan 4 meter aan de kant van de woningen van de Bolensteinsestraat om te voorkomen dat een hoge wand ontstaat direct achter de woningen.
2. Dat het schoolplein niet direct mag aansluiten op het parkeerhof van de woningen van de Bolensteinsestraat.
3. Dat er voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd voor de nieuwe voorzieningen maar ook indien mogelijk extra parkeerplaatsen voor de bestaande voorzieningen.
4. Dat de maximale goot- en nokhoogtes worden vastgelegd in het bestemmingsplan.
5. Dat de monumentale kastanjeboom behouden blijft.
6. Dat de mogelijkheid wordt opgenomen voor de kinderen van 0-4 jaar een apart speelplein te maken.

Het voorliggende plan is als ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Stedenbouwkundig plan

Bijlage 2 Verkennend bodem- en asbestbodemonderzoek

Bijlage 3 Afperkend (aanvullend) bodemonderzoek

Bijlage 4 Asbestinventarisatierapport bibliotheek

Bijlage 5 Akoestisch onderzoek wegverkeer Harmonieplein

Bijlage 6 Akoestisch onderzoek Kindcentrum 2019

Bijlage 7 Actualiserend akoestisch onderzoek Kindcentrum 2020

Bijlage 8 Memo functies Harmonieplein Maarssen

Bijlage 9 Akoestisch onderzoek terrassen Harmonieplein

Bijlage 10 Advies evenementen Harmonieplein

Bijlage 11 Memo geluid muziekschool op Harmonieplein

Bijlage 12 Archeologisch onderzoek

Bijlage 13 Natuurtoets 2016

Bijlage 14 Quickscan flora en fauna 2018

Bijlage 15 Onderzoek stikstofdepositie Kindcentrum

Bijlage 16 Onderzoek stikstofdepositie gebruiksfase Zuidblok

Bijlage 17 Onderzoek stikstofdepositie Noordblok

Bijlage 18 Veldonderzoek gierzwaluw en vleermuizen

Bijlage 19 Inventarisatie leefgebied huismus

Bijlage 20 BEA paardenkastanje Harmonieplein

Bijlage 21 Bemalingsadvies

Bijlage 22 Parkeerstudie Harmonieplein

Bijlage 23 Verkeersonderzoek Harmonieplein

Bijlage 24 Zonnestudie

Bijlage 25 Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.